

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DE LA
SURENCHÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

M. GEORGES DEBLADIS

Avocat à la Cour d'Appel.

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

sera soutenu le 31 Octobre 1899, à 8 heures

Président : M. WEISS, *professeur.*

Suffragants { MM. ESTOUBLON, *professeur.*
LESEUR, *professeur.*

PARIS

TYPOGRAPHIE A. DAVY

52, RUE MADAME, 52

1899

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DE LA
SURENCHÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

M. GEORGES DEBLADIS

Avocat à la Cour d'Appel.

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

sera soutenu le 31 Octobre 1899, à 8 heures

Président : M. WEISS, *professeur.*

Suffragants { MM. ESTOUBLON, *professeur.*
LESEUR, *professeur.*



PARIS

TYPOGRAPHIE A. DAVY

52, RUE MADAME, 52

1899

La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les thèses ;
ces opinions doivent être considérées comme pro-
pres à leurs auteurs.



A MON PÈRE

A MA MÈRE



Digitized by the Internet Archive
in 2026

DE LA

SURENCHÈRE

INTRODUCTION

La surenchère consiste à requérir la vente aux enchères d'un immeuble qui a déjà fait l'objet d'une aliénation soit volontaire, soit forcée. Il y a donc deux sortes de surenchères : l'une suit les ventes faites en justice, l'autre intervient après les ventes amiables.

Peut-être le nom de surenchère eût-il dû être réservé strictement pour le cas où, après une première vente aux enchères, de nouvelles enchères se produisent ; il y a alors véritablement une enchère mise sur une autre enchère.

En cas de vente à l'amiable, on ne trouve plus d'enchères, et l'expression de surenchère peut tout au plus se justifier par cette considération que la réquisition de vente doit contenir obligation du créancier requérant, de faire porter le prix de l'immeuble à une certaine somme en sus de celui pour lequel il a été aliéné.

Quoi qu'il en soit, l'idée commune à toutes les surenchères, c'est que le surenchérisseur offre toujours un supplément de valeur et s'oblige à rester adjudicataire, s'il ne se présente pas d'enchérisseur dans l'adjudication qui aura lieu ultérieurement et dont la mise à prix sera précisément le prix de la première vente augmenté de la surenchère.

La raison d'être de cette institution est facile à apercevoir. Lorsqu'un individu obéré aliène ses immeubles, il est à craindre qu'il ne s'en dépouille trop facilement, et qu'il n'en consente l'aliénation à un prix inférieur à leur valeur réelle. C'est pour protéger les créanciers et le débiteur lui-même que la loi a organisé la procédure de la surenchère. Aux premiers, elle donne en effet une certitude plus grande d'être payés ; au second, elle procure le moyen d'éteindre une partie plus considérable de son passif.

Il semblerait devoir découler du fondement même que nous venons d'assigner à la surenchère, qu'elle ne doit pas être admise à la suite d'aliénations auxquelles les créanciers sont désintéressés. Ainsi un débiteur dont le passif est nul ou insignifiant devrait pouvoir vendre ses immeubles sans que l'acquéreur fût exposé à une surenchère.

Ce résultat n'est cependant pas admis intégralement. Visant à protéger le propriétaire lui-même, le législateur a prescrit, dans certains cas, que la vente de ses immeubles se ferait en justice. Ainsi les immeubles d'un

interdit, d'un mineur, d'une femme mariée sous le régime dotal, ne peuvent jamais être vendus à l'amiable. On a craint que les représentants de ces divers incapables ne sacrifiasent les intérêts qui leur étaient confiés et ne consentissent des aliénations à bas prix, soit par pure indifférence, soit pour favoriser tel ou tel acheteur.

Une première protection a donc consisté à exiger la vente en justice.

Mais on ne s'en est pas tenu là. D'une manière générale, le législateur semble redouter que la valeur réelle des biens dont la vente est opérée en justice ne soit pas atteinte du premier coup ; il permet donc, qu'après une première adjudication, de nouvelles enchères soient ouvertes, s'il se trouve quelqu'un pour surenchérir dans un certain délai. Voilà pourquoi la même faculté a été étendue à ces ventes auxquelles les créanciers sont en principe désintéressés. L'idée de protection qui a fait décider que la vente aurait lieu en justice a amené à la soumettre à toute la procédure des ventes judiciaires. Or la surenchère n'est à vrai dire que le dernier acte non pas nécessaire, mais normal de cette procédure, acte ayant pour objet de remettre l'adjudication en question pour obtenir un prix plus élevé.

En principe, toutes les aliénations sont susceptibles de surenchère. Parfois même une aliénation comporte simultanément des surenchères diverses. Le moment est venu, en effet, de noter que la loi française connaît trois

espèces de surenchères : 1° la surenchère du sixième ou de droit commun, qui peut être faite dans la huitaine par toute personne, suivant les règles contenues dans les articles 709 et suivants du Code de Procédure;

2° La surenchère du dixième, organisée spécialement au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires, qui est réglementée simultanément par le Code Civil (art. 2183 à 2195) et par le Code de Procédure (art. 832 à 838). Cette surenchère est plus facile que la précédente, non seulement à raison du taux qui est moins élevé, mais encore à raison du délai, qui, au lieu d'être de quinzaine, est de quarante jours;

3° La surenchère en cas de faillite, qui participe à la fois des deux précédentes, mais qui est soumise à un délai spécial par l'article 573 du Code de Commerce.

On rencontre cependant des aliénations au sujet desquelles la faculté de surenchérir n'existe pas. Ce sont : 1° les adjudications déjà suivies de surenchère (art. 710 C. Pr.) en vertu de la règle « surenchère sur surenchère ne vaut »; 2° les jugements d'expropriation pour cause d'utilité publique, après lesquels les créanciers n'ont en aucun cas la faculté de surenchérir (Loi du 3 mai 1841, art. 17); 3° les cessions amiables d'immeubles sujets à la même expropriation, à la condition qu'elles aient été précédées de la déclaration d'utilité publique (Loi du 3 mai 1841, art. 19).

Ces différentes exceptions ont été admises parce que les motifs par lesquels se justifie la faculté de suren-

chérir font défaut. Il est d'ailleurs un moment à partir duquel il est nécessaire que le droit de l'adjudicataire soit incommutable. C'est notamment pour répondre à ce besoin qu'a été introduite la règle « surenchère sur surenchère ne vaut ».

D'autre part, et à l'inverse, certaines aliénations donnent lieu simultanément à la surenchère du sixième et à la surenchère du dixième. Il en est ainsi des adjudications sur licitation, sans distinguer si l'adjudicataire est un étranger, ou s'il est un des co-propriétaires, des adjudications de biens d'incapables, mineurs, interdits, de celles de biens dotaux ou de biens qui dépendent de successions bénéficiaires ou vacantes, peut-être aussi, d'après une opinion accréditée dans la doctrine et dans la jurisprudence, des adjudications avant l'union des immeubles qui dépendent d'une faillite ou d'une liquidation judiciaire.

Enfin nous trouvons des aliénations qui ne donnent lieu qu'à la surenchère du sixième ou à celle du dixième.

Les premières sont : les adjudications sur saisie immobilière poursuivie contre le débiteur lui-même, contre un tiers détenteur, ou contre le curateur à l'immeuble délaissé, les adjudications sur conversion de saisie en vente volontaire, quand le jugement de conversion est postérieur aux sommations prescrites par l'article 692 du Code de Procédure. Suivant la majorité des auteurs, dont nous partageons l'opinion, et contrairement à la jurisprudence, l'adjudication sur

folle enchère serait également susceptible de la surenchère du sixième. Dans ces adjudications, la surenchère du dixième réservée en principe aux créanciers hypothécaires et privilégiés n'est pas admise, attendu que la purge a lieu de plein droit, sans que l'adjudicataire ait à remplir les formalités habituelles. Dès lors, comme la surenchère du dixième ne se produit qu'au cours de la procédure de purge, si celle-ci n'a point lieu, la surenchère du dixième ne peut exister.

Les aliénations qui ne peuvent être suivies que de la surenchère du dixième sont : les ventes volontaires amiables, c'est-à-dire faites sans l'intervention de la justice ; les adjudications sur conversion de saisie en vente volontaire, quand le jugement de conversion est antérieur aux sommations prescrites par l'article 692 du Code de Procédure. Quant aux adjudications prononcées en cas de faillite après l'union, elles ne sont susceptibles, d'après le système qui l'a emporté en jurisprudence, que de la surenchère du dixième prévue par l'article 573 du Code de Commerce.

La surenchère comporte, avons-nous dit, dans notre droit français trois applications. Elle peut se produire : 1° en matière d'exécution forcée ; 2° après l'aliénation volontaire d'un immeuble grevé d'hypothèques ; 3° après la vente des immeubles d'un failli ou d'un liquidé poursuivie par le syndic.

De là la division de ce travail en trois parties.

Dans la première partie, nous nous occuperons de la

surenchère après expropriation forcée. Dans la deuxième, nous traiterons de la surenchère sur aliénation volontaire. Enfin, la troisième partie sera consacrée à l'étude de la surenchère spéciale qui intervient en cas de faillite ou de liquidation judiciaire.

Il conviendra d'abord d'examiner, à propos de chaque surenchère, ses caractères généraux et son développement historique. Il faudra ensuite rechercher successivement quels sont les cas d'application de chacune des surenchères, à quelles conditions de fond elle doit satisfaire, comment elle est réglementée sous le rapport des formes, enfin quels sont les effets qui découlent de la surenchère et du jugement d'adjudication sur surenchère. Ces différents points feront dans chaque partie de ce travail l'objet de chapitres spéciaux.

PREMIÈRE PARTIE

DE LA SURENCHÈRE APRÈS ALIÉNATION FORCÉE
OU SURENCHÈRE DU SIXIÈME

PREMIÈRE PARTIE

DE LA SURENCHÈRE APRÈS ALIÉNATION FORCÉE OU SURENCHÈRE DU SIXIÈME

CHAPITRE PREMIER

Notions générales et Historique.

Autour d'une adjudication après expropriation forcée, plusieurs intérêts divers se trouvent en présence. C'est tout d'abord l'intérêt des créanciers du saisi qui semble dominer toute l'institution, puisque ce sont eux qui provoquent l'adjudication pour arriver au paiement de leurs créances. C'est ensuite l'intérêt du saisi qui, par l'effet de cette procédure, verra son passif diminuer et peut-être même s'éteindre complètement, en lui laissant parfois un reliquat. C'est enfin l'intérêt de l'adjudicataire qui désire conserver l'immeuble qu'il a acquis et se trouver garanti contre toute éviction.

L'opposition s'établit donc entre l'intérêt des créanciers réuni à celui du saisi, d'une part, et, d'autre part, l'intérêt de l'adjudicataire. Les premiers tiennent à voir

l'immeuble atteindre le plus haut prix possible, les créanciers, pour être complètement désintéressés, le débiteur, pour être s'il se peut absolument dégagé. Le second, au contraire, veut acheter au meilleur compte, et entend, l'opération terminée, être affranchi de tout recours et jouir paisiblement de son acquisition.

La loi doit tenir la balance égale entre ces deux intérêts, car tous deux sont également légitimes et méritent d'être protégés. D'un côté, il importe de favoriser le crédit en assurant aux créanciers un gage solide et en s'efforçant de faire rendre à ce gage tout ce qu'il peut donner. De l'autre, il faut encourager les transactions immobilières en attribuant aux acquéreurs fonciers une propriété sûre et inattaquable.

Il semble que les formes de l'adjudication, destinées à attirer le plus grand nombre possible d'acheteurs, à mettre leurs prétentions en présence et, grâce à la concurrence de toutes ces demandes, à faire attribuer à l'immeuble sa plus haute valeur, suffisent à la protection de l'intérêt commun des créanciers et du saisi; que faire de plus? Quant à l'adjudicataire, on l'a soustrait en principe à tout danger d'éviction, en déclarant que l'adjudication emporterait purge des hypothèques et privilèges. Dans ces conditions, l'adjudication une fois terminée, n'y a-t-il pas lieu de penser que la situation respective de tous les intéressés se trouve définitivement réglée au mieux de leurs intérêts et que, par suite, les choses ne doivent plus désormais subir aucune

modification ? Que la valeur de l'immeuble augmente à partir de l'adjudication, que des tiers viennent en offrir un prix supérieur à celui qui a été payé, peu importe, l'aliénation est conclue, il n'y a plus à revenir sur une vente qui a été légalement faite et qui a été entourée d'ailleurs de tout un ensemble de formalités destinées à donner pleine satisfaction aux créanciers et au saisi.

Ce n'est cependant pas ainsi que les choses se passent dans notre droit et un événement peut venir tout remettre en question, alors même que l'opération a été parfaitement régulière. Cet événement, c'est la surenchère. Il suffira qu'une personne quelconque vienne, dans un délai fixé par la loi, offrir un prix supérieur d'un certain taux au prix de l'adjudication, pour que l'immeuble soit remis aux enchères et que l'adjudicataire soit exposé à se le voir enlever par la personne qui a fait l'offre nouvelle, ou par toute autre personne qui voudra en donner un prix plus élevé. Telle est, rapidement esquissée, la physionomie de notre surenchère qui constitue un surcroît de garantie accordé aux créanciers et au saisi.

Il faut reconnaître cependant que cette institution a une allure tout à fait anormale. Quelque incontestable que soit son utilité pratique, elle revêt des caractères tout spéciaux et, en quelque manière, exorbitants du droit commun. Il est certain, en effet, que si on s'en tenait aux seuls principes qui gouvernent les contrats, une telle offre, se présentant après que l'aliénation a

été définitivement conclue, serait absolument indifférente et sans effet. Venant après la conclusion d'un marché, elle ne saurait faire résoudre celui-ci, ni obliger le moins du monde la personne de qui elle émane. D'ailleurs, en matière d'aliénation volontaire, la surenchère que nous étudions ici ne se concevrait pas. Celle que nous examinons dans la seconde partie de ce travail est toute différente et se rattache à un régime spécial, le régime hypothécaire.

Dès lors qu'un contrat est passé entre les parties, il est inadmissible qu'un tiers puisse y porter atteinte par une offre quelconque et que cette offre ait pour effet de lier ce tiers vis-à-vis de l'une ou de l'autre des parties contractantes. Tels sont cependant les deux caractères spéciaux de la surenchère. C'est une offre d'acheter qui met à néant une aliénation déjà conclue et qui oblige l'offrant à prendre la chose vendue au prix par lui offert. On comprend dès lors qu'une semblable institution, à ce point en opposition avec les idées qui dominent toute matière contractuelle, n'ait pas été admise sans effort parmi les règles du droit. Aussi bien ne la voyons-nous qu'assez tard faire son apparition dans notre ancienne jurisprudence française.

Le droit romain semblait cependant offrir quelque chose d'analogue à la surenchère dans l'*in diem addictio*. Mais l'analogie n'est qu'apparente ; car loin d'être en opposition avec le régime des contrats, l'*in diem addictio* en dérivait directement, puisqu'elle était le résultat

d'une stipulation expresse, le vendeur se réservant, en effet, au moment de la vente, le droit de résoudre la convention si, dans un certain délai, un acheteur se présentait, offrant un prix plus élevé ou des conditions meilleures. Ce n'était là qu'une clause absolument normale, l'adjonction d'une condition résolutoire à une aliénation volontaire ; c'était un pacte adjoint de la même espèce que la *lex commissoria*, le *pacte de rémeré*, le *pactum displicentiæ*. L'*in diem addictio* et la surenchère se rassemblent cependant en ce que toutes deux supposent une offre d'acheter à un prix supérieur à celui auquel a été faite la vente déjà conclue, et que cette offre entraîne la résolution de l'aliénation. Mais dans l'*in diem addictio*, l'offre dont il s'agit constitue une condition résolutoire prévue par le contrat, tandis que la surenchère produit son effet résolutoire indépendamment de toute stipulation ; elle est en quelque sorte présumée par la loi.

En droit romain toutefois, mais dans une hypothèse spéciale, nous nous trouvons en présence d'une véritable surenchère opérant de plein droit la résolution d'une aliénation. Les ventes forcées faites au profit du fisc pouvaient en effet être résolues de cette façon par une offre d'un prix supérieur. C'est d'ailleurs la seule hypothèse qui nous présente l'idée de la surenchère telle à peu près que nous la concevons. Nous ne verrons réapparaître cette idée dans notre ancien droit que beaucoup plus tard.

Pendant longtemps, dans la France du moyen âge, les immeubles furent soustraits au droit de gage des créanciers, la féodalité ayant fait considérer le sol comme en quelque sorte hors du commerce.

Néanmoins, il fut permis d'assez bonne heure d'affecter les immeubles à la garantie d'une créance ; mais il fallait pour cela, dans le contrat, une clause expresse que l'on appelait *obligatio*. Cette clause autorisait le créancier à faire vendre l'immeuble à défaut de paiement. Peu à peu l'*obligatio* finit par devenir de style, et, comme les praticiens tendaient à faire de cette *obligatio* une véritable hypothèque, les actes notariés furent considérés comme emportant de plein droit hypothèque sur les immeubles du débiteur et, par suite, exécution forcée. L'*obligatio* disparut ainsi devant l'hypothèque pour les contrats passés en la forme authentique.

D'un autre côté et indépendamment de l'*obligatio* et de l'hypothèque, nous voyons qu'au ^{xiii}^e siècle les créanciers étaient investis du droit de saisir les immeubles de leurs débiteurs et de les faire vendre pour se payer sur le prix (1). L'expropriation forcée suivie d'adjudication était donc admise à cette époque ; on disait que l'immeuble était vendu par *décret*. Mais la surenchère n'apparaissait pas encore telle que nous la concevons aujourd'hui.

L'Ordonnance de 1539 et l'Edit des Criées de 1551

(1) V. Esmein. *Les Contrats dans le très ancien droit français*.

imaginant de faire procéder à une adjudication provisoire qui se trouvait résolue par ce fait que, dans un certain délai, un plus haut prix avait été offert. Ce délai ayant été fixé à quinze jours, l'adjudication fut appelée « adjudication sauf quinzaine » (1) (article 6 de l'Edit des Criées de 1551).

Le nom de surenchère n'est pas encore partout attribué aux enchères qui se produisent dans la quinzaine qui suit cette adjudication provisoire; le délai même varie suivant les pays, malgré les injonctions répétées des ordonnances royales. Un autre élément de la surenchère faisait aussi presque complètement défaut. C'était le taux dont les ordonnances royales ne parlaient pas. Certaines coutumes, celles de Normandie et de Brètagne entre autres, exigeaient cependant une offre nouvelle au moins égale au prix d'adjudication augmenté d'un tiers ou même de la moitié. Ces offres nouvelles étaient qualifiées par les coutumes dont s'agit de tiercements et doublements.

Quoi qu'il en soit, les ordonnances royales nous présentent déjà les éléments fondamentaux de la surenchère; la nouvelle enchère qui pourra avoir lieu dans la quinzaine fera en effet tomber l'adjudication et le nouvel enchérisseur ou surenchérisseur se trouvera obligé en vertu de l'offre qu'il a faite.

La loi du 11 brumaire an VII semble faire un mou-

(1) Esmein. *Eod. loc.*

vement de recul. Elle ne conserve pas le principe que la première adjudication n'est que provisoire et pourra être anéantie si une nouvelle enchère plus forte se produit dans un certain délai. C'est le tribunal qui aura la faculté de dire si la première adjudication sera ou non définitive. Toutefois les juges n'ont pas, à ce point de vue, une entière indépendance et ils ne pourront permettre de nouvelles enchères qu'autant que le prix de l'adjudication n'aura pas atteint quinze fois le revenu de l'immeuble. Le délai dans lequel les nouvelles offres pourront se produire n'est pas fixé d'une manière invariable ; l'adjudication définitive doit avoir lieu vingt jours au moins et trente jours au plus après la première adjudication. Enfin le taux auquel l'immeuble pourra être adjugé n'est pas déterminé et la seconde adjudication sera peut-être faite pour un prix moindre que celui atteint par la première.

On voit combien ce système diffère de la surenchère telle que nous la concevons. La première adjudication n'est pas, en principe, soumise à cette condition résolutoire qui caractérise la surenchère, savoir l'offre d'un prix supérieur. Si le tribunal trouve que la vente a été par trop désastreuse, il déclarera remettre purement et simplement l'immeuble à de nouvelles enchères qui auront lieu au plus tôt le vingtième jour et au plus tard le trentième jour après la première adjudication. Il n'y a pas de taux fixé et la seconde adjudication sera une simple réédition de la première ; elle pourra même

être encore plus défavorable au poursuivant, en ne lui fournissant qu'un prix inférieur à celui qu'avait donné la première mise aux enchères.

Tout autre est le mécanisme de la surenchère qui fonctionne d'ailleurs indépendamment de toute intervention du tribunal, sans qu'on ait à apprécier si les conditions de l'adjudication ont été défavorables ou non. Un délai est fixé d'une manière invariable pendant lequel de nouvelles offres pourront se produire. N'est-ce pas là, du reste, le meilleur moyen de juger si la vente a été faite dans de bonnes ou de mauvaises conditions, eu égard au moment où elle a eu lieu? Si, en effet, le prix d'adjudication a été par trop inférieur, étant donnée la valeur des immeubles dans le temps et dans le pays où l'adjudication s'est faite, il ne manquera pas d'amateurs pour venir surenchérir pendant le délai fixé par la loi. S'il ne se présente personne, il y aura bien des chances pour que l'immeuble ait véritablement atteint sa valeur réelle. Et puis, dans le système de la loi de brumaire an VII, l'intérêt du saisi et des poursuivants était quelque peu méconnu, puisqu'en mettant à néant la première adjudication, on s'exposait à voir, dans de nouvelles enchères, l'immeuble adjudgé à un prix inférieur.

Ces inconvénients furent aperçus par les législateurs du Code de Procédure de 1806 qui, s'inspirant des traditions antérieures à la loi de brumaire an VII, et les perfectionnant, nous dotèrent d'un véritable système

de surenchère. Désormais toute aliénation après adjudication forcée est affectée de cette condition résolutoire qu'elle sera anéantie si, dans un délai de huitaine, une personne quelconque offre un prix égal au prix de l'adjudication augmenté d'un quart.

Nous trouvons là tous les éléments primordiaux de la surenchère : *a.* une offre nouvelle qui met à néant la première adjudication avec obligation pour l'offrant de prendre l'immeuble s'il ne se produit pas d'offre supérieure à la sienne ; *b.* un délai dans lequel cette offre doit se produire et passé lequel le droit de l'adjudicataire cesse d'être conditionnel pour devenir définitif et irrévocable ; *c.* un taux que cette offre doit atteindre pour être prise en considération.

Maintenant que nous venons de voir comment les éléments de la surenchère se sont dégagés peu à peu, nous pouvons, employant les formules courantes, résumer nos explications sur l'évolution accomplie par le Code de 1806 en disant que ce Code permet à toute personne de surenchérir du quart dans un délai de huitaine, après le jugement d'adjudication.

Les rédacteurs du Code, cependant, considéraient la surenchère comme quelque chose d'absolument anormal et, en effet, c'est bien ainsi que la surenchère se présente. Elle vient remettre en question une opération terminée, elle enlève à une personne un droit de propriété légalement acquis et constitue pour l'adjudicataire un danger d'éviction. Elle risque même, par là,

d'aller à l'encontre des intérêts qu'elle a pour but de protéger, car la crainte de se voir évincés peut éloigner des enchères bien des acheteurs, ou tout au moins les empêcher d'offrir un prix en rapport avec la véritable valeur de l'immeuble. Aussi les législateurs de 1806 l'ont-il sévèrement réglementée.

Tout d'abord, ils n'ont pas voulu que l'adjudication fût exposée à être anéantie par une offre quelconque. Il n'est pas admissible, en effet, que l'on doive recommencer les enchères pour une offre insignifiante faite à la légère. C'est pourquoi les rédacteurs du Code de Procédure ont exigé que la surenchère fût du quart du prix de l'adjudication. De plus, afin de ne pas laisser la condition résolutoire trop longtemps suspendue sur l'acquisition de l'adjudicataire, ils ont imparti aux surenchérisseurs un délai très court de huitaine pour surenchérir.

Enfin l'effet de la surenchère établie par le Code de 1806 n'est point encore de remettre purement et simplement l'immeuble aux enchères sur une mise à prix minimum égale à la surenchère et pouvant être couverte par toute personne ; le concours ne peut s'établir qu'entre le surenchérisseur et l'adjudicataire.

La défaveur avec laquelle est vue la surenchère l'a fait restreindre d'abord strictement aux adjudications faites à la suite d'une expropriation sur saisie immobilière, sans qu'on puisse l'étendre aux différentes aliénations qui empruntent les formes des ventes judiciai-

res telles que les ventes de biens de mineurs, les ventes après conversion de la saisie, les ventes sur licitation, les ventes d'immeubles dépendant de successions bénéficiaires, les aliénations d'immeubles dotaux. Cependant la pratique de la surenchère en montrait chaque jour les avantages et en même temps, les répugnances qu'avait fait naître son caractère anormal tendaient à s'effacer.

Dans la jurisprudence un mouvement se dessine, nettement favorable à la surenchère et à son extension. Pénétrés de ces nouvelles tendances, les rédacteurs de la loi du 2 juin 1841 remplacent les règles si rigoureuses du Code de 1806 par une réglementation beaucoup plus large, tout en attribuant expressément à la surenchère un plus vaste champ d'application.

C'est ainsi qu'on diminue le taux de la surenchère qui, du quart, ne devra plus être que du sixième, qu'on admet toute personne à prendre part aux nouvelles enchères, enfin qu'on étend la faculté de surenchérir à la plupart des ventes d'immeubles faites en justice sans la limiter aux seules adjudications forcées.

CHAPITRE DEUXIÈME

A quelles ventes s'applique la surenchère du sixième

Comme nous le disions plus haut, le Code de 1806 n'autorisait expressément la surenchère que pour les adjudications après aliénation forcée. La jurisprudence cependant, tendait à en élargir de plus en plus le champ d'application. C'est ainsi que plusieurs décisions judiciaires admettaient que les ventes en justice sur licitation, même entre majeurs, étaient soumises à la surenchère du quart de la part de toute personne, comme les ventes sur saisie immobilière (1).

Plus sévères, d'autres décisions ne permettaient la surenchère qu'autant qu'il y avait des mineurs parmi les personnes poursuivant la licitation (2). Certains tribunaux, s'en rapportant strictement aux termes de la loi excluaient d'une manière absolue la surenchère en dehors de l'adjudication sur aliénation forcée (3). Les mêmes difficultés se produisaient pour les ventes de biens de mineurs faites en justice, pour les ventes d'immeubles dépendant d'une succession acceptée sous bé-

(1) Montpellier, 29 août 1829 ; Req. 17 décembre 1839, Toullier, tome I, n° 378.

(2) Colmar, 2 déc. 1815 ; Req. 4 avril 1827 ; Paris, 26 janvier 1836 ; Toulouse, 25 juin 1835 ; Rouen, 4 mars 1836 ; Aix, 30 janvier 1835.

(3) V. Petit, *Traité des Surenchères*, page 204.

néfice d'inventaire, pour les ventes de biens dotaux et pour les adjudications après conversion de la saisie en vente volontaire.

La loi de 1841, animée d'un esprit plus favorable à la surenchère, vint trancher toutes ces controverses en étendant aux différentes hypothèses dans lesquelles elles s'élevaient les dispositions du nouveau Code de Procédure concernant la surenchère du sixième. Désormais il est décidé expressément par cette loi qu'il pourra y avoir lieu à surenchère après les ventes sur licitation (art. 973), après les ventes judiciaires de biens de mineurs (art. 965); après les ventes d'immeubles dotaux ou de biens dépendant d'une succession bénéficiaire ou vacante (art. 988 et 997-3°, qui renvoient aux articles 955 et suivants). Enfin la surenchère du sixième est admise aussi dans les adjudications sur conversion (art. 743).

Il semble que les rédacteurs de la loi de 1841 qui voyaient la surenchère d'un œil très favorable, aient voulu en permettre l'exercice pour toutes les ventes judiciaires et que, s'ils ont visé spécialement certaines hypothèses, ce n'était qu'à titre d'exemples et non pour restreindre à ces cas particuliers l'exercice de la surenchère. Aussi, nous inspirant du principe qui paraît avoir guidé le législateur de 1841, déciderons-nous que la surenchère doit être admise aussi en matière de ventes judiciaires après cession de biens; nous ne comprenons guère que la question ait pu donner lieu à des

difficultés (1). Cette vente a, en effet, la plus grande analogie avec l'adjudication sur expropriation forcée, tout au moins avec l'adjudication sur conversion ; les mêmes intérêts sont en présence et dès lors nous estimons que l'on ne saurait refuser aux créanciers d'un débiteur qui a fait cession de biens une garantie qu'on accorde aux créanciers qui ont consenti à la conversion de la saisie en vente volontaire.

Quelle que soit cependant la faveur avec laquelle les rédacteurs de la loi de 1841 ont réglementé la surenchère, ils n'ont pas voulu cependant laisser la propriété acquise à la suite de ventes en justice, sous la menace de cette cause de résolution. Aussi, ont ils décidé d'une façon expresse, qu'après une première surenchère, l'adjudication ne saurait plus être remise en question : « surenchère sur surenchère ne vaut ». Encore faut-il qu'il y ait eu après l'adjudication une surenchère. Que décider si, à la suite de cette seconde adjudication, il y a eu revente sur folle enchère ? Cette question touche tout d'abord au point de savoir si la surenchère est possible après folle enchère.

A cet égard, la jurisprudence et la doctrine ne sont pas d'accord. Si la majorité des auteurs admet la possibilité de la surenchère après revente sur folle enchère, la majorité des arrêts repousse cette faculté. La doctrine fournit tout d'abord un argument qui nous semble dé-

(1) Voir cependant Petit, pages 247 et s.

cisif, à savoir que la folle enchère, jouant par rapport à la première adjudication le rôle d'une condition résolutoire (art. 1184 C. Civ.), dès lors qu'elle s'est produite, il n'y a plus d'adjudication ; par suite tout est à recommencer, sans qu'on ait à se préoccuper de la première adjudication qui n'a plus d'existence légale.

Après la folle enchère il y aura donc une adjudication qui devra obéir aux règles ordinaires de toute adjudication et par suite être soumise à la condition résolutoire de la surenchère.

C'est en vain qu'on objecte l'article 739 qui renvoie seulement aux articles 705, 706, 707 et 711 relatifs aux formes et effets de l'adjudication, sans faire aucune allusion aux articles 708 et 709 concernant la surenchère. L'article 739 avait en vue uniquement l'adjudication qui allait se produire après la surenchère ; il l'assimilait simplement à la première adjudication quant à ses formes et effets. Mais son silence à l'égard de la surenchère ne prouve pas qu'on ait voulu l'exclure, car la surenchère est une autre phase de la procédure et elle est liée intimement à l'adjudication ; il faudrait un texte exprès pour l'exclure. D'ailleurs, s'il est vrai, comme le constate la jurisprudence, que la surenchère ait été considérée par le rédacteur du Code de 1806 comme une mesure exceptionnelle et une voie anormale, il convient de reconnaître que les idées à cet égard ont bien changé depuis cette époque, surtout après la promulgation de la loi de 1841. Loin d'être vue avec défa-

veur, la surenchère est, au contraire, considérée aujourd'hui comme faisant partie intégrante de l'adjudication sur expropriation forcée ; elle a donné dans la pratique d'excellents résultats et protège très efficacement l'intérêt des créanciers sans être par trop contraire aux intérêts des adjudicataires.

D'ailleurs s'il y a une hypothèse dans laquelle elle peut rendre des services, c'est bien dans le cas où il y a eu revente sur folle enchère. En effet, la revente sur folle enchère a souvent pour résultat de déprécier l'immeuble qui en a été l'objet ; on est porté à penser que le premier adjudicataire avait offert sans doute un prix trop élevé et, dès lors, la revente sur folle enchère risque d'être faite dans des conditions désastreuses. C'est bien dans cette hypothèse que la nécessité de la surenchère se fait sentir ; elle pourra remédier peut-être à la dépréciation qu'a produite la folle enchère. Nous nous rallions donc complètement à l'opinion de la majorité des auteurs qui admet la possibilité de la surenchère après folle enchère (1).

Nous donnerons encore la même solution pour le cas où il s'agirait d'une surenchère venant après une folle

(1) Chauveau, t. V, II^e partie, q. 92431-3^e. — Rodière, *Traité de compétence et de procédure en matière civile*, t. II, p. 339. — Boitard, Colmet-Daâge et Glasson, *Leçons de procédure civile*, t. II, n^o 1004. — Garsonnet, *Traité théorique et pratique de procédure*, t. IV, § 757, p. 421. — Petiet, *Effets des jugements d'adjudication sur surenchère*, p. 100, n^o 491, note 1. — V. en sens contraire, Cass., 24 déc. 1845, D. P. 46, 1, 38. — Paris, 24 mai 1860, D. P. 60, 2, 164.

enchère sur adjudication après surenchère. En effet, la première surenchère a fait disparaître complètement la première adjudication, la folle enchère anéantit de même l'adjudication qui avait été faite sur la surenchère ; il ne reste donc plus rien de ces opérations et nous nous trouvons après l'adjudication sur folle enchère en présence d'une adjudication tout à fait semblable à la première et, partant, susceptible comme elle d'une surenchère du sixième.

Une grande partie de la doctrine rejette cette opinion qui semble cependant commandée par la décision que donnent les dissidents eux-mêmes sur la possibilité d'une surenchère après revente sur folle enchère. Il est vrai que dans notre seconde hypothèse, on se heurte à la règle « surenchères sur surenchère ne vaut ». Mais cette règle ne nous paraît nullement s'appliquer à notre hypothèse ; elle suppose qu'une surenchère valable a eu lieu et elle défend de remettre en question la seconde adjudication sous prétexte de surenchère ; elle s'occupe de ce qui se passe normalement. Notre hypothèse, au contraire est une chose anormale ; la folle enchère fait disparaître adjudication et surenchère, il faut donc tout recommencer. La première surenchère étant con-

— Bordeaux, 23 juillet 1861, D. P. 62, 2, 126. — Civ. Cass., 11 mars 1863, D. P. 63, 1, 98. — Metz, 6 février 1867, D. P. 67, 2, 44. — Cass. Req., 14 mars 1870, D. P. 70, 1, 328. — Bourges, 8 avril 1873, D. P. 74, 2, 144. — Civ. Cass., 26 avril 1881, D. P. 81, 1, 405. — Aubry et Rau, t. III, p. 501. — Persil, *Commentaire de la loi du 2 juin 1844*, n° 390. — Petit, *Traité des Surenchères*, p. 176.

sidérée comme n'ayant jamais existé ne saurait faire obstacle à une nouvelle surenchère et donner lieu à l'application de la règle « surenchère sur surenchère ne vaut (1) ».

Nous avons vu que la faveur avec laquelle a été considérée la surenchère par les rédacteurs de la loi 1841, avait fait étendre son domaine, en principe, à un grand nombre d'adjudications. La forme des ventes publiques ayant été désignée par la loi comme devant s'appliquer à toutes les aliénations d'immeubles faites au profit d'incapables, faut-il décider, d'une manière générale, que la surenchère est considérée par le législateur comme une mesure de protection qui doit par suite s'appliquer à toutes les ventes immobilières faites publiquement en faveur d'incapables? On a soutenu que la loi de 1841 contenait ce principe et que, dès lors, il convenait d'admettre la surenchère après les ventes d'immeubles faites au nom des hospices, des communes et des départements. On établissait toutefois une distinction : la surenchère n'était possible qu'avant l'approbation du préfet à laquelle était subordonnée la validité de ces aliénations, en vertu d'une clause des ventes administratives. Cette opinion cependant était rejetée par la jurisprudence et par nombre d'auteurs.

(1) V. Boitard, Colmet-Daâge et Glasson t. II, n° 1004. — Garsonnet, t. IV, § 757, p. 422. — V. *Contra*, Rodière, t. II, p. 325. — Chauveau, q. 2431-5°. — Petiet, n° 191, p. 103. — Colmar, 13 mai 1857, D. P. 58, 2, 45. — Bourges, 8 avril 1873, D. P. 74, 2, 44. — Pau 28 mars 1860, D. P. 60, 2, 183.

Le fait de limiter la surenchère à la période qui précède l'approbation préfectorale suffisait d'ailleurs à la rendre suspecte, car si on voulait faire découler la possibilité de cette surenchère d'un principe général contenu dans la loi de 1841, il fallait la déclarer recevable même après l'approbation du préfet. Au surplus, aujourd'hui, la clause qui soumet ces ventes à l'approbation du préfet est considérée comme sans valeur. Il faut donc examiner la question d'une façon plus générale, sans faire aucune distinction ; la surenchère doit-elle, oui ou non, être admise après ces sortes de ventes ?

A notre sens, c'est la solution négative qui doit l'emporter. Nous critiquons tout d'abord le principe sur lequel se base l'affirmative. La loi, en effet, n'a pas posé la règle générale dont on se prévaut. Sans doute elle a élargi le champ d'application de la surenchère, mais elle a déterminé rigoureusement les hypothèses dans lesquelles elle comptait l'autoriser. Ne perdons pas de vue que la surenchère est, comme nous avons essayé de le démontrer au début de cette étude, quelque chose d'absolument anormal. Bien que les législateurs de 1841 l'aient vue avec plus de faveur que les rédacteurs du Code de 1806, rien ne prouve qu'ils aient voulu l'étendre en dehors des cas qu'ils avaient expressément prévus ; l'interprétation restrictive s'impose dans notre matière. Remarquons ensuite que les ventes du genre de celles dont nous nous occupons obéissent à des règles spéciales qui constituent leur régime propre et

l'article 537 du Code Civil semble bien, à leur égard, exclure l'application du droit commun. Or, si la surenchère fait partie des règles concernant l'adjudication sur expropriation forcée, les formes spéciales qui régissent les ventes faites au nom des établissements publics ne la comportent pas (1).

Nous ferons remarquer que la surenchère peut toujours être stipulée expressément dans les ventes auxquelles elle ne s'applique pas de plein droit. C'est *l'indiem addictio* du droit romain. Il sera donc permis à l'administration publique venderesse de se réserver, par une clause du cahier des charges, la faculté de résoudre la vente en cas de surenchère.

À l'inverse, la surenchère ne saurait être écartée, dans les hypothèses où elle est de droit, par une stipulation spéciale à ce destinée. Quand la loi admet la surenchère dans les cas qu'elle détermine, elle le fait par mesure d'ordre public et l'article 6 du Code Civil s'oppose à ce qu'on puisse, par des conventions particulières, renoncer à une faculté qui est d'ordre public.

(1) Caen, 1^{er} mai 1869 ; Pau, 26 mai 1885, D. P. 86, 2, 64.

CHAPITRE TROISIEME

Conditions de fond auxquelles doit satisfaire la surenchère.

Les conditions de fond auxquelles doit satisfaire la surenchère se rapportent : *A* à la capacité du surenchérisseur ; *B*. au taux de la surenchère ; *C*. au délai dans lequel la surenchère doit être faite.

Reprenons successivement chacun de ces points.

A. Capacité pour surenchérir. — La surenchère est l'offre faite par une personne d'acheter un immeuble moyennant un certain prix. De cette définition, il résulte que toute personne peut surenchérir ; ensuite que la personne qui veut surenchérir doit réunir les conditions requises pour acquérir et s'obliger.

Il convient donc de distinguer, en matière de surenchère, deux sortes de capacités, une capacité générale et une capacité spéciale.

Toute personne qui veut surenchérir doit avoir la *jouissance* et l'*exercice* de ses droits. Si elle est privée de l'exercice de ses droits, la surenchère ne pourra être faite en son nom que par les personnes qui sont ses représentants légaux. Si elle ne peut s'obliger et acquérir qu'avec certaines autorisations, elle devra être dûment munie de ces autorisations.

En conséquence de ce principe, les mineurs et inter-

aits ne peuvent nullement surenchérir, mais la surenchère faite pour eux par leurs tuteurs serait valable, pourvu toutefois que ces mandataires se soient soumis aux formes qui leur sont imposées par la loi pour agir au nom des incapables qu'ils représentent.

On a soutenu que le tuteur n'a pas besoin du consentement du conseil de famille (1); mais nous rejetons cette opinion, la surenchère n'étant pas un acte conservatoire.

La femme mariée ne peut surenchérir qu'avec l'autorisation de son mari, ou, à défaut, avec l'autorisation de justice. La séparation de biens ne l'habilitait pas à agir seule, en pareille hypothèse, car on ne saurait considérer le fait de surenchérir comme un acte de simple administration.

Le mineur émancipé a besoin, pour faire une surenchère, de l'assistance de son curateur; de même la personne pourvue d'un conseil judiciaire ne peut surenchérir qu'assistée de ce conseil.

Les établissements publics, les communes devront être munis des autorisations qui leur sont nécessaires pour acquérir et s'obliger; à cette condition seulement ils pourront surenchérir.

On le voit, c'est le droit commun qui s'applique complètement dans le cas où les incapables que nous venons d'énumérer auraient fait une surenchère sans

(1) Rouen, 6 janvier 1846, D. P. 46, 2, 201. — Bourges, 2 avril 1852, D. P. 52, 2, 110.

se conformer aux conditions qui leur sont spécialement imposées pour les relever de leur incapacité personnelle. Il y aurait lieu aussi de se conformer au droit commun de l'article 1125 pour déterminer le caractère de la nullité encourue en pareille hypothèse. Cette nullité serait une nullité relative et ne pourrait en conséquence être invoquée que par l'incapable et ses ayant-cause.

C'est encore le droit commun de l'article 1596 qui s'appliquera pour interdire la surenchère aux personnes qui représentent le saisi ou l'adjudicataire. Ces personnes, énumérées par l'article 1596, sont les tuteurs, les mandataires, les administrateurs représentant des communes ou des établissements publics. Le Code Civil leur interdit expressément de se rendre adjudicataires des biens des personnes qu'ils représentent. Par là même, il leur défend de surenchérir, car la surenchère peut conduire à l'adjudication.

Cependant, elle n'y conduit pas forcément et il peut arriver que son seul effet soit de faire vendre l'immeuble à une autre personne que le surenchérisseur et à un prix plus élevé. Ne semble-t-il pas, en pareille hypothèse, que l'on doive permettre au tuteur qui agit dans l'intérêt du mineur de mettre une surenchère dans le seul but de faire vendre l'immeuble du saisi incapable à meilleur compte et, dès lors, ne devrait-on pas décider, en considération de cette idée, que la surenchère portée par le tuteur du mineur saisi sera valable dans son

principe, quitte à la déclarer nulle dans le cas où elle entraînerait une adjudication au profit du tuteur surenchérisseur ? Cette manière de voir a trouvé des partisans. Malgré un caractère quelque peu contingent, elle a été admise par un arrêt de la Cour de Paris du 15 juillet 1886 (1) et par quelques autres décisions judiciaires, mais n'a pas trouvé d'écho dans la doctrine. Elle fait honneur à l'esprit qui anime la jurisprudence et qui la porte à envisager avant tout les nécessités pratiques. Les décisions judiciaires qui ont conservé cette interprétation sont, en effet, dominées par cette idée qu'il convient, dans l'intérêt du mineur protégé par la loi, de faire vendre l'immeuble au plus haut prix possible et que le tuteur qui fait ainsi une surenchère sert puissamment les intérêts qu'il doit défendre. Mais, pour la doctrine qui s'inspire surtout des principes, une telle décision est inadmissible ; aussi est-ce contre elle que se prononcent MM. Guillouard, Rousseau et Laisney, Bioche (2). Nous nous rangeons complètement à l'avis de ces auteurs, frappés surtout par le caractère de contingence des arrêts de la jurisprudence. Qu'en fait, il puisse arriver parfois que certaines mesures prises par la loi tournent à l'encontre du but qu'elle s'est proposée, nous ne le contestons pas ; mais nous ne saurions admettre que l'on puisse, même dans cette hypothèse, faire fléchir les règles du

(1) D. P. 87, 2, 109.

(2) Guillouard, *Traité de la Vente*, t. I, n° 122. — Rousseau et Laisney, n° 274. — Bioche, n° 251.

droit; car, en suivant une pente semblable, on arriverait bien vite à l'arbitraire le plus complet et à la négation même de l'idée du Droit qui, à l'instar de toute science, ne s'occupe que du général.

Il est une autre sorte d'incapacité édictée en matière d'adjudication et qui s'applique aussi à la surenchère : c'est celle qui atteint les membres du tribunal devant lequel se poursuit la vente ainsi que l'avoué du saisissant (art. 711. C. Pr.).

Le Code de Procédure, dans ce même article, pose en outre ce principe que les personnes notoirement insolvable ne peuvent surenchérir. Il est interdit, en effet, aux avoués d'enchérir ou de surenchérir pour le saisi ou pour des personnes notoirement insolvable.

Faisons remarquer que l'incapacité de surenchérir qui frappe le saisi est basée sur l'idée d'insolvabilité. Le but de la loi est d'éviter la folle enchère préjudiciable aux intérêts de chacun. Mais comment reconnaître-t-on qu'une personne est insolvable? D'abord qui devra prouver l'insolvabilité? Cette preuve n'incombera pas, à notre avis, à la personne qui veut surenchérir, mais bien à ceux qui voudront contester sur ce fondement la validité de la surenchère. Il n'y a pas de règle générale à tracer pour l'appréciation de l'insolvabilité; les juges s'inspireront à cet égard des circonstances de fait. Insolvabilité, d'ailleurs, en pareille matière, ne signifie pas indigence; la situation du surenchérisseur n'est pas appréciée *in abstracto*, mais bien *in concreto* et relative-

ment au prix de l'immeuble surenchéri. C'est ainsi qu'une personne même dans l'aisance pourra être déclarée incapable de surenchérir pour insolvabilité, parce que sa fortune n'est pas en rapport avec la valeur de la surenchère. Il faut aussi que la personne qui veut surenchérir ait la disposition de ses biens ; c'est ainsi qu'une femme dotale, quelque riche qu'elle puisse être, ne pourra pas surenchérir à cause de l'inaliénabilité qui frappe les biens qu'elle s'est constitués en dot. Tout dépendra, bien entendu, du nombre et de la valeur de ses paraphernaux.

Une personne contre laquelle on invoque l'insolvabilité pour la faire déclarer incapable de surenchérir peut répondre en offrant de faire la preuve de sa solvabilité. Comment fera-t-elle cette preuve ? Ici encore, nous nous trouvons en présence d'une question de fait. Différents moyens sont à sa disposition ; elle pourra par exemple consigner immédiatement les fonds nécessaires, ou fournir un cautionnement réel.

Certaines décisions judiciaires n'admettent pas que la promesse d'une caution solvable puisse suffire à écarter l'incapacité pour insolvabilité, car, disent-elles, le surenchérisseur n'est pas capable au moment même où il surenchérit, et c'est à ce moment qu'il faut se placer pour apprécier la validité de la surenchère (1).

(1) Bordeaux, 2 janvier 1860, *Journal des avoués*, C. 1861, p. 82.

D'autres décisions se prononcent en sens contraire (1).

L'incapacité qui nous occupe résultant d'une prohibition légale, on pourrait démontrer qu'il y a eu interposition de personnes, si, scandaleusement, un insolvable faisait surenchérir pour son compte par une autre personne. Toutefois, si cette dernière était solvable, il n'y aurait pas lieu à nullité, puisque c'est cette tierce personne qui se trouverait tenue du paiement de la surenchère et que, par suite, le danger qu'a voulu éviter la loi, en édictant la prohibition qui nous occupe, n'est pas à craindre en pareille hypothèse.

Nous ferons remarquer qu'il ne convient pas de faire intervenir ici les présomptions édictées par l'article 911 du Code Civil. Les présomptions sont, en effet, de droit très étroit et doivent être strictement restreintes à la matière pour laquelle elles ont été écrites.

L'adjudication sur expropriation forcée étant faite par la justice, il n'y a pas lieu de s'inquiéter de la règle, « qui doit garantie ne peut évincer ». Les créanciers du saisi pourront donc surenchérir; cette faculté appartiendra même au créancier poursuivant. Bien plus, dans le cas d'une adjudication sur licitation, nous admettrions les co-licitants eux-mêmes à surenchérir.

B. Taux de la surenchère. — Les rédacteurs du Code de Procédure de 1806 considéraient, ainsi que nous

(1) Grenoble, 5 décembre 1888, *Recueil des arrêts de Grenoble*, 89, 1, 496.

l'avons dit plus haut, la surenchère comme quelque chose d'absolument anormal. Aussi l'avaient-ils entourée d'une réglementation rigoureuse; elle ne pouvait avoir lieu qu'autant que le prix nouveau offert par le surenchérisseur surpassait le prix d'adjudication d'un quart au moins de ce dernier prix.

Guidés par des idées plus libérales concernant la surenchère, les auteurs de la loi de 1841 se contentèrent d'un prix supérieur d'un sixième au prix d'adjudication. En sorte qu'aujourd'hui la surenchère après expropriation forcée est une surenchère du sixième (art. 708 C. Pr.)

A part la modification du taux de la surenchère, l'article 708 du Code de Procédure introduit par la loi de 1841 ne diffère pas de l'article 710 de l'ancien code; ils ne font l'un et l'autre allusion qu'au prix principal de l'adjudication, ce en quoi ils diffèrent de l'article 2185 du Code Civil qui, à propos de la surenchère du dixième après aliénation volontaire, parle simplement du prix. Aussi se contente-t-on, en matière de surenchère après expropriation forcée, d'une soumission de faire porter le prix à une somme égale au prix de l'adjudication augmenté du sixième de ce prix, sans comprendre dans le calcul les sommes dues accessoirement par l'adjudicataire, telles que intérêts stipulés jusqu'au paiement, frais de poursuite et d'adjudication.

Le prix d'adjudication sur lequel doit se faire ce calcul est, d'ailleurs, le prix de l'adjudication qui précède

immédiatement la surenchère et sur laquelle celle-ci vient en quelque sorte se fixer pour la détruire. C'est ainsi que, au cas d'une surenchère intervenant sur une adjudication après folle enchère, si l'on en admet la possibilité, le prix que viendra augmenter la surenchère sera le prix de l'adjudication sur folle enchère et non celui de la première surenchère qui est complètement et définitivement anéantie.

Le surenchérisseur doit s'engager expressément à faire porter le prix de l'immeuble surenchéri au sixième en sus du prix d'adjudication. Ce n'est pas à dire qu'il soit nécessaire d'indiquer exactement le prix auquel on s'engage à faire porter la nouvelle adjudication; la promesse d'un sixième en sus est suffisante, elle manifeste clairement l'intention du surenchérisseur. La fixation du prix ne sera plus qu'une question de calcul sur la base ainsi fournie par l'engagement du surenchérisseur.

Si la surenchère ne doit pas être inférieure au sixième du prix de l'immeuble, elle peut néanmoins être plus élevée. Il est possible qu'un surenchérisseur tenant particulièrement à l'immeuble mette ainsi une surenchère dépassant le taux légal pour être plus sûr de devenir adjudicataire.

Un taux inférieur ne pourrait être admis que du consentement de toutes les parties intéressées, y compris bien entendu le saisi et l'adjudicataire. Encore cela ne serait-il pas possible dans les hypothèses où la

surenchère ainsi que les formes de l'adjudication ont été introduites dans un but protecteur, comme dans le cas où il s'agirait d'une vente de biens de mineurs.

C. Délai de la surenchère. — Le délai est un élément essentiel de la surenchère. Il importe, en effet, que l'acquisition faite par l'adjudicataire ne reste pas perpétuellement sous la menace de la condition résolutoire que constitue la surenchère. Il convient même que ce délai soit très bref; la surenchère n'étant en quelque sorte que le dernier acte de la vente publique doit être reliée à elle par un court espace de temps. Les ordonnances royales impartissaient un délai de quinzaine pour surenchérir, aussi l'adjudication après décret forcé était-elle appelée dans l'ancien droit, adjudication sauf quinzaine. La loi du 11 brumaire an VII permettait au juge de fixer le délai entre le vingtième jour et le trentième. De semblables délais étaient trop longs; aussi le Code de Procédure réduisit-il à huit jours seulement la période pendant laquelle la surenchère sera possible, période pendant laquelle les droits de l'adjudicataire resteront en suspens.

L'adjudicataire sera donc prudent en attendant l'expiration de ce délai avant de payer son prix.

La loi en parlant de ce délai de huitaine dit que la surenchère devra avoir lieu dans les huit jours qui suivront l'adjudication. Il faut conclure des termes ainsi employés par l'article 708 que la surenchère peut être

faite pendant huit jours à compter du jour de l'adjudication, ce dernier jour n'étant pas le premier des huit jours dont nous parlons ; on compte huit jours à la suite du jour de l'adjudication et à chacun de ces jours, la surenchère est possible ; le huitième jour passé, elle ne serait plus recevable

CHAPITRE QUATRIÈME

Formes de la surenchère.

A. Déclaration. — La surenchère, avons-nous dit, est une offre d'acheter l'immeuble à un prix supérieur au prix de l'adjudication. Cette promesse doit se manifester et doit être portée d'une façon non équivoque à la connaissance des intéressés. La loi exige tout d'abord que la surenchère soit déclarée ; c'est cette déclaration qui constitue la surenchère et oblige le surenchérisseur. Venant après une adjudication, cette offre qui va l'anéantir doit se produire à l'endroit même où a eu lieu l'adjudication attaquée. La loi exige, en effet, qu'elle soit déclarée au greffe du tribunal qui a prononcé l'adjudication. Elle sera inscrite sur un registre spécial ou à la suite de la minute du jugement d'adjudication.

Le tribunal compétent pour recevoir la déclaration dont il s'agit est, en principe, le tribunal qui a ordonné la vente. Si ce tribunal avait commis un notaire pour procéder à la vente et que l'étude de ce notaire fût située dans un arrondissement différent, nous ne pensons pas que la déclaration de surenchère puisse valablement être faite au tribunal de cet arrondissement. La loi ne fait, en effet, aucune allusion à la situation du bien ; elle ne parle que du tribunal qui a ordonné l'ad-

judication. Il en serait de même dans le cas où ce tribunal aurait désigné un juge pris dans un autre tribunal par application de l'article 746 du Code de Procédure. La surenchère ne devra pas être faite au siège du tribunal auquel appartient ce juge commis, mais bien au greffe du tribunal qui a ordonné la vente. Nous ne déciderions plus ainsi dans l'hypothèse où le tribunal qui a ordonné la vente a donné commission rogatoire au tribunal de la situation des biens. Dans cette hypothèse, la surenchère devrait être déclarée au greffe de ce dernier tribunal ; la surenchère est une enchère, elle se lie étroitement à cette dernière, elle doit donc être portée devant le même tribunal auquel s'appliquent, d'ailleurs, les termes mêmes de l'article 709.

La déclaration de surenchère doit avoir lieu au greffe même et non en dehors. Elle serait nulle si elle avait été reçue par le greffier en l'étude d'un avoué.

Cette déclaration ne suffit d'ailleurs pas ; elle doit être accompagnée d'une constitution d'avoué. Le surenchérisseur peut assister en personne à la déclaration ou s'y faire représenter par un mandataire, mais sa présence n'est pas indispensable. Au contraire, l'assistance et la constitution d'avoué sont requises à peine de nullité (art. 708, 709 et 715 C. Pr.).

La déclaration de surenchère qui ne satisferait pas à ces conditions serait nulle de nullité absolue et ne lierait pas le surenchérisseur qui pourrait en opposer la nullité ainsi que toutes les personnes y ayant intérêt.

B. Dénonciation. — Une fois déclarée régulièrement, la surenchère existe, mais il importe que son existence soit connue dans le plus bref délai par les intéressés. Aussi la loi impartit-elle un délai de trois jours dans lequel la nouvelle offre doit être dénoncée.

Les personnes qui ont intérêt à connaître la surenchère sont : l'adjudicataire qu'elle menace d'éviction, le poursuivant et le saisi. Telles sont les personnes auxquelles doit être signifiée la dénonciation.

Cette signification se fait par acte d'avoué à avoué. Il n'est pas nécessaire que la dénonciation de la surenchère contienne copie de la déclaration ; elle devra, par contre, donner avenir pour l'audience qui suivra l'expiration de la quinzaine (art. 709), à l'effet de voir fixer d'ores et déjà le jour de la nouvelle adjudication, sous réserve qu'elle sera préalablement validée, ou dire que l'adjudication aura lieu à la même audience qui validera la surenchère, ou déclarer que le tribunal, après avoir donné acte de la validité, fixera la date de l'adjudication. La dénonciation qui n'est pas accompagnée d'un avenir ou qui contient avenir pour une audience trop éloignée ne serait pas dénuée d'effet. Il appartiendrait seulement aux parties intéressées, soit de compléter la dénonciation par un avenir, soit de donner un avenir pour le jour indiqué par la loi.

Pourquoi la loi exige-t-elle un intervalle minimum de quinze jours entre la dénonciation de la surenchère et l'audience du tribunal où il sera statué sur la validité ?

C'est afin de permettre aux parties intéressées de vérifier si la surenchère est régulière; c'est aussi en vue de permettre à l'avoué poursuivant de faire annoncer par voie d'insertions et d'affiches la nouvelle adjudication, dans le cas où l'avenir a été donné non seulement pour voir statuer sur la validité de la surenchère, mais aussi pour voir prononcer l'adjudication.

Par le seul fait de la déclaration de surenchère le déclarant se trouve lié et il ne pourrait se soustraire à cette obligation en laissant la surenchère tomber pour défaut de signification dans le délai légal. En effet, l'article 709 décide que dans le cas où le surenchérisseur ne ferait pas les dénonciations dans les trois jours, il appartiendrait aux parties intéressées de procéder à cette dénonciation pendant un nouveau délai de trois jours à partir de l'expiration de celui qui était imparti au surenchérisseur.

Actuellement, on peut dire que la surenchère est un droit acquis pour le poursuivant, le saisi et les créanciers inscrits, puisque la loi leur donne un moyen assuré de couvrir la nullité. Il en était autrement avant la loi du 2 juin 1841. La dénonciation ne pouvait, en effet, émaner que du surenchérisseur et, par conséquent, il pouvait se dégager, rétracter son offre en ne la dénonçant pas conformément à la loi.

Il est facile de déterminer les personnes à qui la dénonciation devra être faite lorsqu'elle émanera d'un autre que le surenchérisseur. Le poursuivant ne dénon-

cera, bien entendu, qu'à l'adjudicataire et au saisi représenté par un avoué; celui-ci ne dénoncera qu'au poursuivant et à l'adjudicataire. Quant aux créanciers inscrits, ils ne feront la dénonciation qu'au poursuivant, à l'adjudicataire et au saisi représenté par un avoué. Mais, pour ces derniers, comment pourront-ils savoir que le surenchérisseur n'a pas fait de dénonciation? Ce sera pour eux une chose bien difficile. Aussi agiront-ils sagement en usant du droit qui leur est reconnu et en dénonçant à tout hasard une surenchère qu'ils ont intérêt à voir déclarer valable.

A défaut de toute dénonciation soit du surenchérisseur, soit des intéressés (poursuivant, saisi, créanciers inscrits), la surenchère, aux termes même de l'article 709, est *nulle de droit*. Il n'est point nécessaire, par conséquent, d'en faire prononcer la nullité par le tribunal et l'on peut poursuivre la procédure en vue d'arriver à l'ouverture de l'ordre comme s'il ne s'était pas produit de surenchère.

La nullité de la surenchère pour défaut de dénonciation dans le délai légal peut être opposée par l'adjudicataire, le poursuivant et le saisi qui n'auraient pas reçu ni fait la dénonciation. De même la nullité peut être opposée même par les créanciers inscrits qui n'ont pas à recevoir la dénonciation, et le saisi non représenté par un avoué.

Enfin, nous estimons que le même droit doit être reconnu au surenchérisseur dans le cas où la dénoncia-

tion négligée par lui l'aurait été également par les autres. Nous basons cette opinion sur l'article 715, qui, visant la nullité prononcée par l'article 709, décide qu'elle peut être proposée par tous ceux qui y ont intérêt. Que l'on n'objecte pas que l'article 709 interdit au surenchérisseur de se rétracter ! Il est facile de répondre qu'il n'est lié que par une surenchère régulièrement faite et que les parties intéressées lui ont tacitement permis de rétracter son offre, en n'usant pas du droit qu'elles avaient de faire la dénonciation à son lieu et place.

CHAPITRE CINQUIÈME

Effets de la surenchère et du jugement d'adjudication sur surenchère du sixième.

Nous savons qu'une surenchère constitue, en général, une promesse d'achat, une offre irrévocable que le surenchérisseur ne peut retirer. Pour la rétracter, il faut l'assentiment du saisi ou vendeur, du poursuivant et des créanciers inscrits auxquels l'article 709 du Code de Procédure accorde la faculté de régulariser la surenchère en la dénonçant.

En outre, si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur reste adjudicataire (art. 710 C. Pr.).

Voyons maintenant les effets eux-mêmes de l'adjudication sur surenchère du sixième et tout d'abord distinguons deux cas que nous envisagerons séparément(1): 1° L'immeuble est adjugé sur surenchère à un autre que le surenchéri; 2° L'immeuble est adjugé au premier adjudicataire.

(1) On peut considérer en général les effets que nous allons étudier, comme résultant de toute adjudication sur surenchère du sixième, soit après saisie, soit après vente judiciaire volontaire. Mais pour simplifier, nous raisonnerons uniquement sur l'hypothèse d'une première adjudication sur saisie.

PREMIÈRE HYPOTHÈSE

L'immeuble est adjugé à un autre que le surenchéri.

Lorsque l'adjudication sursurenchère a lieu au profit d'un tiers, on reconnaît généralement que la première adjudication n'a procuré à l'adjudicataire qu'une propriété conditionnelle. Mais cette condition est-elle résolutoire ou suspensive? C'est plutôt, et tel est l'avis de la Cour de Cassation (Cass. 23 févr. 1820), une condition résolutoire. Il est intéressant de prendre parti, dans cette discussion, principalement en ce qui concerne la question des risques. En effet, si l'on admet que l'adjudicataire est propriétaire sous la condition suspensive qu'il ne se produira pas de surenchère dans le délai de huitaine fixé par l'article 708 du Code de Procédure, la perte est pour le saisi ou plutôt pour ses créanciers, en vertu de l'article 1182 du Code Civil. Si l'on adopte au contraire l'opinion de la Cour de Cassation, si l'on voit dans la première adjudication une vente sous la condition résolutoire qu'il n'y aura pas de surenchère dans la huitaine, tant que cette condition ne s'est pas réalisée, l'adjudicataire est propriétaire et supportera la perte, en restant tenu de payer le prix d'adjudication.

Ce premier point est peu discuté. Au contraire, les divergences d'opinion les plus sérieuses surgissent lorsqu'il s'agit de déterminer quel est l'événement qui réalise la condition résolutoire. Pour les uns, dont le sys-

tème est suivi par la Cour de Cassation, ce serait la survenance d'une surenchère. Les autres ne reconnaissent cet effet qu'à la seconde adjudication prononcée au profit d'un tiers.

Dans un arrêt du 7 décembre 1868 (1), la Cour de Cassation motiva son opinion en ces termes : « De ce que
« l'article 709 décide que la surenchère ne peut être
« rétractée, et de ce que l'article 710 déclare que
« si au jour indiqué pour la revente des immeubles
« saisis, il ne se présente pas d'enchérisseur, le sur-
« enchérisseur sera déclaré adjudicataire, il résulte
« que le droit de l'enchérisseur, essentiellement ré-
« soluble, disparaît devant la surenchère, pour faire
« place à celui du surenchérisseur qui lui est désormais
« substitué ».

Ce système a même été parfois exagéré; ainsi, un arrêt de la Cour de Pau du 2 août 1844 (2), avait décidé que la nullité de la surenchère n'empêche pas la propriété du premier adjudicataire d'être irrévocablement résolue (3).

La majorité des auteurs (4) combat vivement cette opinion et nous dirons avec eux que, seule, l'adjudication sur surenchère prononcée au profit d'un autre, opère la résolution du droit du surenchéri. Sans doute,

(1) D. P. 69, 1, 31

(2) S. 45, 2, 476.

(3) Même décision : Aix, 22 juin 1892, D. P. 92, 2, 578.

(4) Grenier, *Hyp.*, n° 488. — Persil, *Rég. hyp.*, n° 41. — Pigeau, p. 270. — Bioche, n° 420. — Douai, 15 janvier 1873, D. P. 73, 1, 249.

la surenchère est le premier pas fait vers la réalisation de la condition résolutoire ; mais la preuve qu'elle n'annéantit pas immédiatement la première adjudication, c'est qu'il reste à l'adjudicataire la chance de conserver l'immeuble dans trois cas : 1° lorsque la surenchère mise sur lui est annulée; 2° lorsqu'il reste lui-même adjudicataire définitif en couvrant la surenchère; 3° lorsque le surenchérisseur se désiste, du consentement du poursuivant et des créanciers inscrits. La surenchère est bien une promesse d'achat qui lie celui qui l'a faite, mais qui ne peut annuler le premier contrat puisqu'elle n'est pas définitive. La seconde adjudication déterminera le sort de la surenchère en arrêtant définitivement le prix. C'est donc elle seule qui réalisera la condition sous laquelle le premier contrat avait été conclu.

De ce que l'adjudication sur surenchère seule résout le droit du surenchéri, nous tirerons les conséquences suivantes : 1° les risques sont pour lui non seulement jusqu'à la surenchère, mais aussi jusqu'à la seconde adjudication ; en cas de perte de l'immeuble, il reste tenu de payer le prix, car la revente ne pouvant avoir lieu, la première adjudication est définitive ; 2° le saisi n'a pas recouvré à partir de la surenchère le droit d'aliéner perdu pour lui depuis la première adjudication, et la vente qu'il aurait faite ne donnerait pas à un acheteur le droit de conserver l'immeuble en consignat la somme suffisante pour désintéresser les créanciers inscrits et le poursuivant (art. 687 C. Pr.).

Ayant décidé que le premier adjudicataire n'a qu'un titre résoluble et que la condition résolutoire est réalisée par l'adjudication sur surenchère, voyons quelles sont les conséquences de la résolution de la première adjudication.

La condition résolutoire réalisée, d'après l'article 1183 du Code Civil, remet les choses dans le même état qu'auparavant ; il en résulte que le premier adjudicataire ne doit pas le prix ; s'il l'avait payé il pourrait le répéter ainsi que tous les frais qu'il aurait acquittés. Les droits réels qu'il avait concédés sur l'immeuble disparaissent (art. 2125 C. Civ.) ; les droits de servitude ou d'usufruit existant primitivement à son profit et qui s'étaient éteints par consolidation renaissent.

En fait, le premier adjudicataire ne paie pas de droit de mutation ; si ce droit a été versé, il vient en déduction de celui à percevoir sur la seconde adjudication, et le surenchéri aura un recours contre l'adjudicataire définitif pour en obtenir la restitution. Mais c'est par suite d'une dérogation du droit fiscal, contraire à la stricte application des règles de la loi civile, que deux droits de mutation ne sont pas exigés.

Si le prix de l'adjudication sur surenchère excède le montant des créances hypothécaires, l'adjudicataire surenchéri ne peut réclamer cet excédant, car c'est le saisi qui vend ; c'est donc celui-ci ou ses créanciers chirographaires qui en bénéficieront. Le surenchéri ne pourra donc pas davantage agir contre le saisi en dommages-

intérêts à raison de l'éviction de la surenchère, car il aurait dû en prévoir la possibilité et envisager l'incertitude qu'elle faisait peser sur son droit (1).

L'adjudication sur surenchère ayant rétroactivement anéanti la propriété du surenchéri, nous devons nous demander à qui cette propriété a appartenu entre la première et la seconde adjudication. Est-ce au saisi ou à l'adjudicataire sur surenchère ?

La Cour de Montpellier (2) admet que c'est ce dernier qui est rétroactivement investi de la propriété de l'immeuble dans l'intervalle des deux adjudications. La surenchère, dit-elle, « ne peut avoir pour effet de réintégrer le saisi dans la propriété des biens dont il a été irrévocablement dépouillé par l'adjudication ». La propriété ne peut donc être attribuée qu'à l'adjudicataire sur surenchère, et la chose s'explique par une fiction de mandat ou de subrogation. Le second adjudicataire jouit des droits du premier à partir de la première adjudication. L'immeuble n'entre en fait dans son patrimoine qu'à partir de la seconde, mais l'ancien acquéreur est le mandataire tacite du nouveau, ayant pour ainsi dire contracté l'engagement de payer le montant de la surenchère ou de conserver l'immeuble pour le rendre au surenchérisseur.

(1) Aix, 30 janvier 1835, D. P. 35, 2, 45. — Chauveau, q. 2441. — Bioche, *Saisie immobilière*, n° 800.

(2) Montpellier, 10 déc. 1864, D. P. 65, 2, 216.

Nous partageons avec la Cour de Cassation (1) l'avis opposé. Rien dans la loi ne fait apparaître l'idée d'un dépouillement irrévocable du saisi. L'effet de la condition résolutoire est, du reste, de remettre les choses en l'état où elles étaient antérieurement, c'est-à-dire avant que l'acte résolu eût été accompli. Or comme le saisi était encore propriétaire à l'époque de la première adjudication, il doit être considéré comme n'ayant jamais cessé de l'être. Sur quoi pourrait-on baser la fiction de mandat ou de subrogation? Le premier adjudicataire a entendu faire son affaire et non celle du surenchérisseur. Il faut donc appliquer l'article 1183 du Code Civil. La condition résolutoire résultant de l'adjudication sur surenchère prononcée au profit d'un tiers fait disparaître les effets de la première adjudication et, par effet rétroactif, le saisi est supposé avoir été propriétaire jusqu'à l'adjudication sur surenchère.

Dans ce cas le saisi ne sera donc dépossédé que par l'adjudication sur surenchère ; nous en tirerons les conséquences suivantes : 1° Les fruits appartiendront au saisi ou plutôt à ses créanciers en vertu de l'immobilisation de l'article 682 du Code de Procédure ; 2° Les droits réels concédés par le saisi, les hypothèques qu'il aura consenties sur l'immeuble jusqu'à la seconde adjudication seront valables et les créanciers pourront à juste titre en requérir l'inscription jusqu'à la transcrip-

(1) 7 déc. 69, D. P. 69, 1, 31. — Egalement, Bordeaux, 24 avril 45, D. P. 46, 2, 50. — Besançon, 13 juin 48, D. P. 51, 2, 42.

tion du jugement d'adjudication sur surenchère. Cette inscription ne pourra, du reste, être appelée à produire ses effets que dans le cas où la première adjudication sera résolue par la première prononcée au profit d'un tiers.

Remarquons sur ce dernier point que, même dans l'opinion opposée qui attribue la propriété intérimaire à l'adjudicataire sur surenchère, on arriverait au même résultat que nous, par suite de ce qui se passe dans la pratique. En effet, nos adversaires admettent que les hypothèques constituées par le saisi et inscrites sont opposables au second adjudicataire dans le cas où le premier n'a pas transcrit son titre. Or, en fait, à Paris et en province, les avoués ne font jamais transcrire les jugements avant l'expiration des délais de surenchère.

Ajoutons que dans les ventes sur saisie, l'adjudicataire est protégé contre toute espèce d'aliénation de la part du saisi après la transcription de la saisie, en raison de l'article 686 du Code de Procédure, tandis que dans les adjudications sur surenchère après ventes judiciaires autres que l'expropriation forcée, toute constitution de droit réel principal, toute aliénation rendue publique avant la transcription du jugement sera opposable à l'adjudicataire.

3° Le saisi étant réputé propriétaire de l'immeuble jusqu'à l'adjudication sur surenchère, c'est à lui que doit s'adresser le surenchéri ou le mandataire chargé de gérer pour obtenir le remboursement des dépenses

causées par la gestion de l'immeuble dans l'intervalle des deux adjudications.

Pour ce qui est de l'action en résolution d'un précédent vendeur non payé, peut-elle renaître à son profit en raison de l'article 717 du Code de Procédure, par suite de la résolution de la première adjudication ? Dans la doctrine où la survenance d'une surenchère opère la résolution de la première adjudication, la question est discutable. Pour nous, qui sommes d'avis que l'adjudication sur surenchère seule entraîne la résolution de la première adjudication, elle ne l'est pas. En effet, le vendeur non payé ne peut trouver le temps d'exercer utilement son action en résolution. La première adjudication subsiste jusqu'à la seconde et éteint même définitivement cette action si le surenchéri est déclaré adjudicataire définitif ; et l'adjudication sur surenchère, dès qu'elle est prononcée, éteint toute action en résolution.

Nous donnerons la même solution en ce qui concerne la question de savoir si les inscriptions hypothécaires sont soumises au renouvellement dans l'intervalle des deux adjudications. En effet, par la première, le droit de suite des créanciers est transformé en un droit de préférence sur le prix, de sorte que l'obligation de renouveler les inscriptions disparaît. Cet effet ne doit plus se produire, il est vrai, lorsque l'adjudication dont s'agit est résolue, ce qui arrive, dans notre opinion, au jour de la deuxième adjudication ; mais alors le temps

ferait encore matériellement défaut pour prendre les inscriptions en renouvellement, puisque l'effet légal sera produit à nouveau au moment même où réapparaîtrait l'obligation du renouvellement.

DEUXIÈME HYPOTHÈSE

L'immeuble est adjugé au premier adjudicataire.

Nous avons à examiner les différents systèmes que nous avons rencontrés dans la première hypothèse.

Les partisans de l'opinion dans laquelle la surenchère résout par elle-même le droit du premier adjudicataire en concluent que le jugement d'adjudication sur surenchère prononcé au profit du surenchéri constitue un titre nouveau, translatif de propriété.

Les partisans de la condition suspensive considèrent le droit du premier adjudicataire comme rétroactivement reporté au jour de la première adjudication.

Nous suivons sur ce point l'opinion que nous avons émise précédemment. La condition résolutoire ne se réalise que par l'adjudication sur surenchère prononcée au profit d'un autre que le surenchéri. Si c'est ce dernier qui reste adjudicataire, la condition est défaillie et le droit du premier adjudicataire est confirmé par le second jugement à la date du premier (1).

(1) Garsonnet, t. IV, § 723. — Bioche, *Surenchère*, n° 322. — Chauveau, question 2404-3°. — Seligman, n° 54.

Voyons les conséquences de cette confirmation. Mais tout d'abord, disons que dans la doctrine de la condition suspensive, on arriverait aux mêmes résultats que nous, le surenchéri qui reste adjudicataire sur surenchère devenant rétroactivement propriétaire au jour de la première adjudication.

Le surenchéri supportera les risques ; il bénéficiera des fruits. C'est lui et non le saisi qui pourra concéder des droits réels sur l'immeuble à partir de la transcription de la première adjudication. Rappelons, comme nous l'avons dit plus haut, que les avoués faisant transcrire le premier jugement seulement avec le second, le saisi peut jusque-là conférer des hypothèques. Le surenchéri ne pourra demander au saisi une indemnité pour le supplément de prix qu'il a été obligé de payer, ni réclamer la portion du prix d'adjudication qui excéderait le montant des créances hypothécaires. Les droits de mutation ne sont dus qu'une seule fois sur le montant de l'adjudication sur surenchère ; s'ils ont déjà été acquittés sur le prix de la première, le surenchéri ne les devra plus que sur la différence.

Nous avons vu les conséquences qui résultent de la résolution de la première adjudication ; examinons maintenant les obligations qui dérivent de l'adjudication sur surenchère et les divers effets qu'elle produit.

I. — Obligations résultant de l'adjudication sur surenchère.

Les effets que nous allons étudier s'appliquent aussi

bien lorsque le jugement d'adjudication sur surenchère est confirmatif d'un droit antérieur que dans le cas où il est translatif d'un droit nouveau, car, dans l'une et l'autre hypothèse, la propriété est définitivement transférée et cette translation crée entre l'adjudicataire et le saisi toutes les obligations qui dérivent en général de la vente.

Obligations de l'adjudicataire. — L'adjudicataire doit payer le prix aux époques convenues et les intérêts conformément aux stipulations du cahier des charges. Si celui-ci ne parle pas des intérêts, on appliquera l'article 1652 du Code Civil. En outre, d'après l'article 713 du Code de Procédure, il supporte les frais ordinaires de poursuite qui remplacent en ce qui le concerne les frais d'acte mis par l'article 1593 du Code Civil à la charge de l'acheteur. Si l'adjudicataire n'exécutait pas les obligations qui lui incombent, la revente sur folle enchère poursuivie contre lui serait la sanction de cette inexécution.

Obligations du saisi. — De son côté le saisi doit à l'adjudicataire la délivrance de l'immeuble à l'époque fixée par le cahier des charges. Si le saisi ne délaissait pas après la signification du jugement, il y serait contraint par la force publique.

Le saisi doit-il également la garantie à l'adjudicataire sur surenchère? Pour la garantie des défauts cachés,

pas de difficulté; l'article 1649 du Code Civil l'en affranchit. Faudra-t-il tirer de l'article 1649 cet argument *a simili* que l'adjudicataire n'a pas droit à garantie en cas d'éviction? Nous ne le croyons pas; en édictant l'exception de l'article 1649, que ce soit pour ne pas remettre trop souvent en question les résultats de l'adjudication, ou parce que la publicité donnée aux ventes judiciaires permet aux acheteurs de se mettre à l'abri des inconvénients de ces défauts cachés, le législateur est sorti de la règle générale qu'il a établie relativement aux obligations du vendeur; or, l'exception confirme la règle. Du reste l'adjudicataire n'est pas en faute et peut à juste titre ignorer la cause de l'éviction. En effet, les droits réels que le saisi a constitués avant la transcription de la saisie peuvent être valablement inscrits jusqu'à la transcription du jugement d'adjudication, d'après la loi du 23 mars 1855 et, d'autre part, les transmissions d'immeubles ou de droits réels résultant de dispositions testamentaires ne sont pas soumises à la transcription. C'est donc à juste titre que l'adjudicataire possède un recours en garantie contre le saisi.

Cependant certains auteurs (1) prétendent que le saisi n'est pas garant parce qu'il subit la vente. D'autres admettent que le saisi ne répond de l'éviction qu'en vertu de l'article 1382 du Code Civil (2). MM. Boitard,

(1) Troplong, *Vente*, nos 432 et 498. — Chauveau sur Carré, question 2400. — Delvincourt, t. III, p. 134.

(2) Garsonnet, t. IV, page 455.

Colmet-Daâge et Glasson (1) distinguent si le saisi a joué un rôle passif en restant complètement étranger à la confection du cahier des charges; dans ce cas il ne devrait pas la garantie. Mais on est généralement d'avis, et telle est notre opinion, que le saisi, par suite de la sommation de l'article 691 du Code de Procédure, de prendre connaissance du cahier des charges, et en ne protestant pas par un dire où il signalerait l'inexistence ou la diminution du droit qu'on lui attribue sur l'immeuble saisi, reconnaît sa qualité de propriétaire et engage sa responsabilité (2).

Nous appliquerons donc les règles posées par les articles 1626 du Code Civil et suivants. S'il y a éviction totale, l'adjudicataire retiendra son prix ou en demandera la restitution; s'il y a éviction partielle, il obtiendra ou la résolution du contrat ou une diminution du prix. D'après l'article 1630, il aura droit à : « 1° *la restitution du prix*; 2° *celle des fruits lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince*; 3° *les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur et ceux faits par le demandeur originaire*; 4° *enfin les dommages et intérêts ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat*. »

Mais, dira-t-on, le saisi est ordinairement insolvable, de sorte que le recours de l'adjudicataire sera souvent

(1) T. II, n° 965.

(2) Cass. 28 mai 62, S. 62, 1, 747. — Aubry et Rau, t. IV, p. 376. — Duvergier, t. I, n° 345.

illusoire. Aussi a-t-il le droit de s'adresser aux créanciers hypothécaires pour obtenir la restitution du prix payé entre leurs mains. Ce ne sera pas une action en garantie, mais bien une *condictio indebiti* basée sur l'article 1377 du Code Civil. Il n'obtiendra donc dans ce cas que le montant du prix avec les intérêts et si les créanciers ont supprimé leurs titres en consentant la radiation de leurs inscriptions frappant d'autres biens, il ne pourra exercer contre eux la répétition de ce qu'ils ont touché.

En outre l'adjudicataire pourra obtenir du poursuivant des dommages et intérêts. Il agira alors en vertu de l'article 1382 du Code Civil, c'est-à-dire qu'il devra prouver la faute du poursuivant. On trouverait une faute suffisante pour baser l'action en dommages et intérêts dans le cas où un créancier hypothécaire n'aurait pas reçu les sommations de l'article 692 du Code de Procédure et aurait ainsi conservé son droit de suite en vertu duquel il poursuivrait l'adjudicataire, ou bien dans le cas où le poursuivant aurait compris dans la saisie des biens n'appartenant pas au saisi et sur lesquels celui-ci n'avait accompli aucun acte de nature à faire présumer qu'il en était propriétaire.

II. — *Transmission de la propriété.*

Nous avons maintenant à étudier quelle est l'étendue de la propriété définitivement transmise à l'adjudicataire. En effet, cette propriété peut se trouver diminuée

par des charges diverses, servitudes, privilèges, hypothèques, droits réels. Nous nous occuperons dans cette section des droits réels principaux.

Notons tout d'abord que la propriété n'est transférée à l'adjudicataire sur surenchère que lorsque le saisi était propriétaire de l'immeuble. C'est cette règle que formule l'article 717 du Code de Procédure dans les termes suivants : « *L'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux qu'avait le saisi* », supprimant ainsi une conséquence rigoureuse du décret forcé de notre ancien droit qui purgeait tous les droits réels.

Depuis la loi du 23 mars 1555, il faut faire transcrire les droits réels principaux pour pouvoir les opposer aux tiers. Entre l'adjudicataire et un tiers qui prétendront tous deux avoir acquis la propriété de l'immeuble, celui-là triomphera qui aura le premier rendu son droit public. Mais n'y a-t-il là qu'une question de date et les tiers pourront-ils toujours opposer une transmission de la propriété ou d'un droit réel principal par cela seul qu'ils l'auraient publiée avant la transcription du jugement d'adjudication sur surenchère ? Examinons quelques points controversés relativement aux aliénations, servitudes, baux et actions réelles.

A partir de la transcription de la saisie, le saisi ne peut plus aliéner l'immeuble à peine de nullité (art. 686 C. Pr.), sauf, comme nous l'avons vu, l'exception de

l'article 687. Le mot aliéner comprend outre l'aliénation proprement dite, à titre gratuit ou onéreux, toute constitution d'un droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation. Quelques auteurs (1) ont prétendu que les aliénations consenties et transcrites après l'adjudication, mais avant qu'elle ne fût publiée, étaient opposables à l'adjudicataire. Nous préférons suivre l'opinion d'après laquelle l'effet de la transcription de la saisie doit durer jusqu'à ce qu'un nouvel acte, radiation de la saisie ou transcription du jugement d'adjudication, avertisse les tiers du sort de la saisie (2). Il faut bien en effet que l'adjudicataire soit protégé pendant le délai de quarante-cinq jours que la loi lui accorde, et dont il a effectivement besoin, pour remplir les formalités de la transcription.

Que déciderons-nous au sujet d'une aliénation qui aurait date certaine antérieure à la saisie, mais ne serait pas encore transcrite lors de l'adjudication ? La question est délicate, mais nous pensons que, dans le silence de la loi, et hors le cas de fraude, le conflit doit se régler par ordre des transcriptions. D'après la loi moderne la propriété des immeubles n'est transmise à l'égard des tiers que par la transcription de l'acte d'aliénation. Ainsi donc, si l'adjudicataire transcrit le premier il devra être réputé seul et légitime propriétaire, malgré l'aliénation précédemment consentie par le saisi.

(1) Ollivier et Mourlon, n° 199. — Mourlon. t. I, n° 79.

(2) Seligman, n° 57. — Garsonnet, t. IV, p. 237.

Si, au contraire, c'est l'acquéreur qui a pris les devants, il aura valablement acquis la propriété à l'encontre de l'adjudicataire.

Quant aux actes constitutifs de servitudes, nous sommes d'avis que, pourvu qu'ils aient été transcrits avant le jugement d'adjudication, ils seront opposables à l'adjudicataire.

Les baux constituant une charge parfois fort lourde, le législateur a permis à l'adjudicataire d'en demander l'annulation dans le cas où ils n'auraient pas acquis date certaine avant le commandement à fin de saisie immobilière (art. 684 C. Pr.). L'adjudicataire devra les respecter dans le cas contraire, sauf le défaut de transcription, si leur durée dépasse dix-huit ans. Le seul point discutable est de savoir si un bail consenti par l'adjudicataire sur saisie sera opposable à l'adjudicataire sur surenchère. La négative a été soutenue par Grenier (1). Mais la doctrine opposée est plus généralement admise : voici ce que dit Duvergier (2) à ce sujet :
« Sans doute l'acquéreur n'a pu imposer sur l'immeuble
« des charges qui subsistent après que son droit est
« éteint ; mais il a eu la faculté de faire des actes d'ad-
« ministration dont la durée se prolonge après l'extinc-
« tion de son droit et la résolution qui s'opère par l'effet
« de la surenchère ne doit pas être plus absolue, plus
« radicale que celle qui est produite par l'exercice du

(1) *Hyp.*, n° 471.

(2) Toullier et Duvergier, t. XVIII, n° 85.

« réméré, par l'action en rescision, par le défaut de
« paiement, par la vente sur folle enchère. » La Cour
de Cassation a aussi adopté cette opinion (1) en déclara-
nt que les baux consentis de bonne foi et dans les
limites de la durée ordinaire doivent être main-
tenus.

Les actions en nullité, en rescision ou en résolution
qui existaient contre le saisi peuvent entraîner l'évic-
tion de l'adjudicataire sur surenchère. Cependant ces
droits réels ne sont pas purgés, sauf l'action en réso-
lution des précédents vendeurs non payés que nous
examinerons tout à l'heure. Il faut remarquer que l'ad-
judicataire sera à l'abri de l'action en révocation d'une
donation pour ingratitude, si le donateur n'a pas eu
la précaution de faire inscrire avant le jugement d'ad-
judication, conformément à l'article 958 du Code Civil,
un extrait de sa demande en révocation en marge de la
transcription de la donation.

III. — *Purge des droits réels accessoires.*

1° *Action en résolution des précédents vendeurs non payés.* — Le vendeur d'un immeuble et ceux qui l'ont
précédé, s'ils n'ont pas reçu le paiement du prix sont
armés d'une double sûreté : un privilège (art. 2103
C. Civ.) et une action en résolution (art. 1654 C.
Civ.) qui est bien une action réelle, mais accessoire
à une créance. Dans l'ancien droit, l'action en résolu-

(1) 30 mars 42, D. P. 42, 1, 172.

tion était « nettoyée » par le décret forcé en même temps que le privilège. Mais, dans le silence du Code de Procédure, après la purge du privilège du vendeur, l'adjudicataire restait exposé à l'action en résolution qui durait trente ans. Cette différence a été supprimée par la loi du 2 juin 1841, modifiant la procédure (art. 692 C. Pr.) et les effets de l'adjudication sur saisie (art. 717, C. Pr.) et par la loi du 23 mars 1855 (art. 7) qui décide que « *l'action résolutoire établie par l'article 1654 du Code Civil ne peut plus être exercée au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble et qui se sont conformés aux lois pour les conserver* ». Cet article de la loi de 1855 vise spécialement les ventes volontaires. Dans les ventes sur saisie, lorsque les vendeurs inscrits ont reçu la sommation de l'article 692 du Code de Procédure, ils ont perdu le droit d'exercer l'action en résolution, à moins qu'avant l'adjudication, la demande en résolution n'ait été notifiée au greffe du tribunal où se poursuit la vente. Si une surenchère survient, elle ne saurait relever le précédent propriétaire de cette déchéance. Il ne pourrait pas davantage notifier une nouvelle demande en résolution avant l'adjudication sur surenchère.

2° *Privilèges et hypothèques.* — On sait que les privilèges et hypothèques confèrent à leurs titulaires, comme garantie de leur créance un droit de suite sur l'immeuble et un droit de préférence, sur le prix. L'in-

térêt de l'adjudicataire étant d'avoir une propriété incommutable et celui des créanciers de faire en sorte que leur gage atteigne le prix le plus élevé, le législateur est arrivé à concilier ces intérêts contraires et à faciliter en même temps la transmission des immeubles. D'une part, en effet, les créanciers sont liés à la procédure par les sommations de l'article 692 du Code de Procédure, de sorte qu'il leur est loisible de faire monter le prix de l'immeuble s'ils trouvent qu'il n'atteint pas sa véritable valeur. D'autre part, l'adjudication purge le droit de suite, — c'est-à-dire que l'adjudicataire ne sera plus exposé aux poursuites des créanciers hypothécaires en tant que détenteur de l'immeuble —, tout en laissant subsister le droit de préférence qui protège d'une manière suffisante les droits des créanciers, et cela sans faire de tort à l'adjudicataire.

Tout ce que nous venons de dire résulte de l'article 717 du Code de Procédure aux termes duquel « *le jugement d'adjudication dûment transcrit purge toutes les hypothèques et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.* » Quoique l'article ne parle pas des privilèges, il les comprend tacitement, car ils sont en somme des hypothèques privilégiées et il est permis de dire que l'adjudication purge tous les droits réels accessoires sans exception au point de vue du droit de suite.

La question de savoir quel est l'acte qui entraîne la purge des droits réels est vivement controversée ; on se demande si c'est le jugement d'adjudication ou seule-

ment la transcription de ce jugement. Précisons d'abord ce que l'on entend par le mot purge. A notre avis, c'est un ensemble d'actes, une procédure dont le but est d'arriver à fixer d'une façon définitive le prix de l'immeuble à l'égard de tous ceux qui, en vertu de leur droit de suite, avaient le droit de critiquer ce prix. Or ce résultat est obtenu, à notre sens, lorsque la fixation du prix résulte du jugement d'adjudication. La transcription ne constitue qu'un accessoire de cette procédure ; elle ne peut produire un effet qui existe déjà relativement au droit de suite des créanciers hypothécaires liés à la saisie. Nous estimons donc que le jugement d'adjudication lui-même purge les hypothèques, sans qu'on ait besoin, pour arriver à ce résultat, de requérir la transcription.

Le jugement d'adjudication sur saisie et *a fortiori* le jugement d'adjudication sur la surenchère qui a suivi la première adjudication sur saisie, établissent d'une façon irrévocable le prix de l'immeuble saisi et les droits respectifs des créanciers inscrits. Par l'effet du jugement d'adjudication et en vertu d'un véritable contrat judiciaire formé entre les créanciers et l'adjudicataire, celui-ci devient débiteur direct et personnel des créanciers. C'est donc bien à partir de ce jugement et non pas seulement à partir de sa transcription que les inscriptions hypothécaires auront produit leur effet légal et seront dispensées du renouvellement.

Est-ce à dire que dans ce cas la transcription du

jugement d'adjudication ne produira aucun effet ? Non, elle est au contraire indispensable : 1° pour protéger l'adjudicataire contre les aliénations que le saisi a consenties avant la transcription de la saisie. Nous avons déjà eu l'occasion de dire que ces aliénations sont valables et opposables à l'adjudicataire si elles ont été transcrites avant la transcription du jugement d'adjudication sur surenchère ; 2° pour arrêter le cours des inscriptions hypothécaires effectuées par les créanciers du saisi. Ces créanciers peuvent, en effet, s'inscrire jusqu'à la transcription du jugement d'adjudication. Par contre l'adjudicataire sur surenchère n'aurait pas besoin de faire transcrire pour triompher des tiers auxquels le saisi aurait transmis l'immeuble postérieurement à l'adjudication, car, d'après l'article 686 du Code de Procédure, la transcription de la saisie lui a retiré le droit d'aliéner cet immeuble.

On pourrait se demander si la transcription du jugement d'adjudication est toujours suffisante au point de vue de la purge. L'adjudicataire n'a-t-il pas aussi intérêt à faire transcrire les titres de propriété des anciens propriétaires pour purger les hypothèques inscrites de leur chef ? La raison de douter vient de ce que, d'après la loi du 23 mars 1855, l'aliénation non transcrite est sans effet vis-à-vis des tiers. Or le créancier hypothécaire semble bien être un tiers, fondé par conséquent à considérer l'immeuble comme faisant partie du patrimoine de son débiteur, et pour qui la saisie est nulle si

l'aliénation ne lui a pas été révélée par la transcription. Nous pensons cependant que l'on ne doit pas faire une application aussi stricte de la loi du 23 mars 1855. La saisie immobilière reçoit une assez grande publicité pour que les créanciers hypothécaires des anciens propriétaires apprennent que l'immeuble a cessé d'appartenir à leur auteur et qu'il a été saisi sur un nouvel acquéreur. Et d'ailleurs l'article 717 du Code de Procédure est conçu dans les termes les plus absolus : « *Le jugement d'adjudication, dit-il, purge toutes les hypothèques.* »

Le jugement d'adjudication sur surenchère règle définitivement la situation de l'adjudicataire vis-à-vis des créanciers et du saisi. C'est seulement au regard des tiers que la transcription de ce jugement peut être nécessaire pour leur en rendre opposables tous les effets. Néanmoins, en se basant sur les principes consacrés par la loi du 23 mars 1855, cette transcription n'est pas toujours nécessaire. Ainsi l'on est généralement d'avis que l'article 1^{er}, alinéa 4 de cette loi doit être entendu en ce sens qu'il n'exige la transcription que s'il y a mutation de propriété (1). Si donc le jugement d'adjudication est prononcé au profit d'un co-héritier ou d'un co-partageant, au profit d'un tiers détenteur, du premier adjudicataire sur saisie, il n'y a pas dans tous ces cas de mutation de propriété et par conséquent pas lieu à la

(1) Troplong, *Transcription*, n^{os} 400 et suivants. — Mourlon, *Transcription*, tome I, n^o 78.

transcription. Il s'ensuit que c'est le jugement d'adjudication qui détermine alors les effets de la surenchère, indépendamment de toute transcription.

Nous avons dit que tous les droits réels accessoires sont purgés au point de vue du droit de suite par le jugement d'adjudication sur surenchère ; le droit de préférence seul subsiste. Ce droit de préférence n'intéresse nullement l'adjudicataire qui, dès l'instant qu'il a consigné son prix, se trouve à l'abri des poursuites, des créanciers hypothécaires.

Le jugement d'adjudication sur surenchère produit enfin ce résultat qui nous est connu et qui est indiqué expressément par le dernier paragraphe de l'article 710 du Code de Procédure ainsi conçu : « *Lorsqu'une seconde adjudication aura eu lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue.* » C'est purement et simplement l'extension de la règle « surenchère sur surenchère ne vaut » aux adjudications sur expropriation forcée, extension qui n'a été consacrée formellement que par la loi du 2 juin 1841. Applicable sous le régime du Code de Procédure à toute vente judiciaire, sauf à l'adjudication après saisie, cette règle a aujourd'hui une portée absolue. Voici en quels termes cette innovation a été justifiée par le rapporteur de la loi, M. Persil : « Ne conviendrait-il pas de dire qu'après la nouvelle adjudication aucune surenchère ne pourrait être reçue ? Si la loi gardait le silence, on serait autorisé à conserver

« aux créanciers, surtout à ceux qui ont des hypo-
« thèques légales que l'adjudication ne purge pas et
« auxquels des notifications devront toujours être faites,
« le droit de surenchérir du dixième autorisé par l'ar-
« ticle 2185 du Code Civil. Comme telle ne peut être
« votre intention et que la commission l'a positivement
« repoussé, nous vous proposons en son nom de placer
« après l'article 710 une disposition textuelle semblable
« à celle qui termine le nouvel article 965... On saura
« par là que le droit de dépouiller l'adjudicataire à la
« suite de la seconde adjudication est épuisé, et qu'à
« partir de cet acte son droit est incommutable. »

Il ne faut pas se méprendre sur la portée de la règle
« surenchère sur surenchère ne vaut ». Ce serait une
erreur de croire qu'elle exclut seulement une nouvelle
surenchère du sixième; la surenchère du dixième est
également rendue impossible. Ceci résulte formelle-
ment du rapport de M. Persil et du second rapport de
M. Pascalis, à la Chambre des Députés. On lit, en effet,
dans ce rapport que « cette prohibition (la prohibition
« d'une surenchère après une première surenchère),
« écrite au sujet des ventes après surenchère sur alié-
« nation volontaire, des ventes de biens de mineurs et
« de celles qui ont lieu sur licitation ou dans les suc-
« cessions acceptées sous bénéfice d'inventaire, n'était
« pas exprimée dans le titre de la saisie immobilière.
« La question pourrait néanmoins s'y présenter lorsque
« l'adjudicataire, voulant purger l'hypothèque légale,

« remplira les formalités exigées par les articles 2193 et « 2194 du Code Civil. »

C'est donc bien la surenchère autorisée de la part du créancier vis-a-vis duquel on remplit les formalités de la purge que l'article 710 a eu spécialement pour but de proscrire (1).

Il nous reste, pour terminer l'étude des effets de la surenchère du sixième, à signaler une différence importante qui existe entre les effets de l'adjudication, suivant qu'elle intervient après une saisie ou après une vente volontaire. Cette différence ne se rencontre évidemment pas dans le cas d'une vente sur conversion de saisie, si la conversion a lieu après que les créanciers ont reçu les sommations de l'article 692 du Code de Procédure, puisqu'alors on ne se trouve pas en présence d'une vente volontaire proprement dite. Mais, en raison de la règle « surenchère sur surenchère ne vaut », qui, nous le savons, a une portée générale, la plupart des auteurs reconnaissent que l'adjudication sur surenchère après vente sur saisie ou après vente judiciaire volontaire produit des effets sensiblement identiques (2). Cependant la transcription du jugement d'adjudication sur surenchère après vente volontaire ne suffira pas, comme en cas de vente après saisie, pour purger les hypothèques dispensées d'inscription ; il faudra, et là

(1) V. Garsonnet, tome IV, § 726.

(2) Aubry et Rau, t. III, § 293 bis, note 8. — Colmet de Santerre, t. IX, § 169 bis, n° XIX.

est la différence que nous signalions, accomplir les formalités prescrites par les articles 2194 et suivants du Code Civil pour mettre les créanciers à hypothèques légales en demeure de prendre inscription. Il est, en effet, nécessaire d'accomplir ces formalités pour que le paiement fait en vertu de la procédure d'ordre soit valable à leur égard.

Certains auteurs ont même prétendu qu'en cas d'adjudication sur surenchère après vente volontaire, et en l'absence de toute notification à fin de purge, le droit hypothécaire des créanciers inscrits demeurerait intact, sauf l'interdiction de surenchérir. Il en résulterait que ces créanciers seraient obligés de renouveler leurs inscriptions et que l'adjudicataire devrait leur signifier les notifications de l'article 2183 du Code Civil, pour les prévenir que le prix d'adjudication est à distribuer entre eux et les mettre en mesure de faire valoir leurs droits (1).

Pour soutenir cette thèse, on argumente de ce que les créanciers inscrits ne sont pas plus liés à la procédure de surenchère, qu'ils ne l'avaient été à la procédure antérieure et que, par suite, cette procédure ne peut leur nuire.

Dans une législation soucieuse de ménager scrupuleusement les droits de tous, il y aurait sans doute lieu d'appeler les créanciers à la vente pour les mettre en

(1) Chauveau, question 2436. — Boitard, Colmet-Daâge et Glasson, t. II, n° 1153.

état de défendre leurs intérêts d'une façon vraiment efficace. Mais, dans l'état actuel de la loi, nous croyons que l'adjudication sur surenchère du sixième, faite à la suite d'une vente qui n'aurait pas purgé par elle-même les hypothèques, produit des effets irrévocables vis-à-vis des créanciers hypothécaires, sans distinguer s'ils ont été ou non appelés à la vente. Il ne faut pas admettre dans ce cas le maintien du droit de suite qui permettrait aux créanciers d'agir, contre l'esprit de la loi, en faisant indirectement, par voie d'expropriation sur sommation hypothécaire, ce que l'article 838 du Code de Procédure, afin d'assurer la stabilité de la propriété, leur interdit de faire par voie de surenchère. On en tirera la conséquence que si l'adjudicataire a fait, en se conformant aux articles 2183 et suivants du Code Civil, des notifications aux créanciers inscrits, cette procédure devra être considérée comme inutile et frustratoire, et il ne pourra, pour les frais ainsi faits, être colloqué par privilège dans l'ordre ouvert sur son prix d'adjudication.

Quant à l'action en résolution du précédent vendeur, elle sera éteinte en même temps que le privilège du vendeur (art. 7, loi du 23 mars 1855), du jour de l'adjudication sur surenchère après vente judiciaire volontaire, suivant l'opinion que nous avons exprimée ci-dessus.

DEUXIÈME PARTIE

DE LA SURENCHÈRE APRÈS ALIÉNATION
VOLONTAIRE OU SURENCHÈRE DU DIXIÈME

DEUXIÈME PARTIE

DE LA SURENCHÈRE APRÈS ALIÉNATION VOLONTAIRE OU SURENCHÈRE DU DIXIÈME

CHAPITRE PREMIER

Notions générales et Historique.

Ainsi que nous l'avons déjà observé dans notre introduction, il semble au premier abord difficile de concevoir une surenchère après aliénation volontaire. La surenchère suppose, en effet, une enchère qui la précède et qui lui est inférieure comme taux. Or, les ventes volontaires ne se font généralement pas dans cette forme ; et puis, si l'on peut admettre, au cas d'expropriation forcée, que la loi sous-entende cette condition résolutoire qu'est la surenchère, on ne conçoit pas la possibilité de l'existence de cette condition résolutoire dans un contrat où la volonté des parties, seule, fait loi et alors qu'il n'y a pas, dans la convention, de stipulation expresse à cet égard.

Nous avons déjà fait remarquer, d'autre part, le caractère anormal de la surenchère après aliénation forcée. Combien sa présence, ici, ne doit-elle pas nous paraître plus surprenante ! Aussi bien sommes-nous, maintenant, dans un domaine tout spécial et bien différent de celui où se meut la surenchère que nous avons précédemment étudiée.

Nous allons voir que ce qu'on appelle surenchère après aliénation volontaire n'est pas en réalité une véritable surenchère ; c'est un élément du mécanisme de la purge des hypothèques. Nos explications vont désormais quitter le terrain de la procédure d'exécution forcée, poursuivie au nom de tous les créanciers sans distinction, pour se porter sur le régime spécial organisé par la loi, en faveur des créanciers hypothécaires.

Nous ne sommes plus ici en présence d'un adjudicataire qui vient d'acquérir un immeuble à la suite d'une saisie. Nous nous trouvons en face d'un tiers détenteur qui a acheté un immeuble indépendamment de toutes formes judiciaires. De plus, tout à l'heure, dans la première partie, nous ne nous étions pas préoccupés de la situation juridique de l'immeuble ; nous n'avions eu en vue qu'un immeuble quelconque, au lieu que maintenant, l'immeuble dont nous avons à nous occuper doit être grevé d'hypothèques pour qu'il puisse y avoir lieu à la pseudo-surenchère dont nous traitons.

Mais, avant de déterminer exactement la nature de cette institution, il convient de donner une idée au

moins sommaire du mécanisme de la purge dont nous avons dit que la surenchère était un élément.

Quand un immeuble grevé d'hypothèques est aliéné, l'acquéreur de ce bien se trouve, en raison de l'existence de ces hypothèques munies du droit de suite, exposé à se voir évincé de son acquisition. Les créanciers hypothécaires peuvent, en effet, s'adresser à lui et le sommer de payer ou de délaisser; ils peuvent, en vertu de la sûreté qui leur a été concédée, saisir l'immeuble et le faire vendre judiciairement.

Pour l'acquéreur, deux alternatives doivent se produire : ou bien, à peine son acquisition conclue, il va se voir en butte aux poursuites des créanciers hypothécaires, ou bien, au cas où ces créanciers hypothécaires n'agiront pas de suite, il se trouvera dans une situation pleine d'incertitude et de dangers, ayant sans cesse à redouter la survenance de poursuites hypothécaires.

Si les tiers détenteurs avaient dû rester absolument sans défense contre les deux éventualités que nous venons de signaler, il est facile de comprendre que les immeubles hypothéqués n'auraient pas aisément trouvé d'acquéreurs. Il importait donc d'imaginer un procédé juridique qui, sans méconnaître les droits des créanciers hypothécaires, sans leur enlever leur droit de suite, pût néanmoins donner aux acquéreurs d'immeubles hypothéqués la sécurité nécessaire au développement des transactions immobilières. Pour cela, il fallait

leur fournir un moyen d'affranchir leur acquisition des charges menaçantes qui la grevaient. Or, que désirent les créanciers hypothécaires ? Simplement être payés de ce qui leur est dû. Si donc on permettait au tiers détenteur de leur offrir de payer son prix entre leurs mains, ou bien de le faire entre celles du vendeur, tout cela ne devait-il pas mettre l'acquéreur à l'abri de toute éviction de la part des créanciers hypothécaires ? Il en serait bien ainsi, en effet, dans le cas où ce prix suffirait à désintéresser tous les créanciers qui ont des sûretés sur l'immeuble.

Mais les hypothèses sont nombreuses, dans lesquelles le prix de l'immeuble volontairement aliéné est bien au-dessous de la somme qui représente la totalité des hypothèques qui le grèvent. Aussi, permettre, en pareil cas, au tiers détenteur de libérer son immeuble par le simple paiement de son prix, serait-ce aller à l'encontre des droits des créanciers hypothécaires. Pourquoi alors ne pas donner à ces derniers le droit d'opter entre l'acceptation des offres du tiers détenteur ou l'exercice du droit de poursuite que leur confère l'hypothèque ? C'est ce qu'a fait le droit français, et tel est le principe de la purge qui, dans les deux alternatives dont nous avons parlé, fonctionne de la façon suivante :

1° Les créanciers hypothécaires viennent-ils attaquer le tiers détenteur en le sommant de payer ou de délaisser, celui-ci leur répondra en leur faisant l'offre

de payer son prix entre leurs mains. Si les créanciers refusent l'offre qui leur est ainsi faite, ils n'auront alors qu'à requérir la mise aux enchères. Dans cette hypothèse, on le voit, la purge fonctionne comme moyen de défense.

2° Les créanciers hypothécaires restent-ils, au contraire, inactifs, le tiers détenteur désireux de ne pas rester dans l'incertitude quant à son acquisition, va les sommer de choisir entre l'acceptation du prix de l'immeuble entraînant la disparition, la purge de leurs hypothèques, ou la réalisation immédiate de leur droit de gage, par une réquisition de mise aux enchères. Ici, c'est le tiers détenteur qui attaque et la purge se présente, dans cette hypothèse, comme une arme offensive.

C'est surtout à ce point de vue, que la purge des hypothèques semble porter atteinte aux droits des créanciers hypothécaires en ce qu'elle les oblige à prendre un parti et à réaliser immédiatement leur sûreté, alors qu'ils auraient peut-être intérêt à demeurer dans le *statu quo*. C'est sans doute pour cette raison que bon nombre de législations étrangères l'ont rejetée. Il en est ainsi en Espagne, en Russie, dans les Provinces Baltiques, dans le Brunswick.

Mais il y a plus et notre loi porte aux droits des créanciers hypothécaires une atteinte beaucoup plus profonde, en ce qu'elle aggrave pour eux le second terme de l'option qu'elle leur accorde. Les créanciers peuvent

bien, il est vrai, requérir la mise aux enchères de l'immeuble, exerçant ainsi leur droit de suite dans les termes du droit commun ; mais ils doivent, dans ce cas, s'engager à faire porter le prix de l'immeuble à un dixième en sus du prix de l'aliénation et promettre d'acheter eux-mêmes l'immeuble. Dans ces conditions, à défaut d'enchérisseur, c'est cet engagement qu'on qualifie de surenchère, pour la commodité du langage, bien que les choses diffèrent considérablement à de nombreux point de vue.

Nous avons dit, en effet, qu'une surenchère véritable supposait une enchère antérieure ; la pseudo-surenchère dont nous parlons précède au contraire l'enchère, puisqu'elle est contenue dans la réquisition de mise aux enchères. Ensuite la surenchère après expropriation forcée est un acte fait *spontanément* par le surenchérisseur ; rien ne l'a provoquée ; elle ne suppose pas de sa part un autre acte auquel elle se puisse rattacher. Au contraire, notre surenchère est *provoquée* par la notification de l'offre faite par le tiers acquéreur ; elle ne peut pas avoir lieu sans cette notification préalable ; elle est de plus *forcée*. Le créancier qui requiert la mise aux enchères est *obligé*, en effet, de surenchérir du dixième.

La surenchère du sixième qui vient après l'adjudication sur expropriation forcée peut être faite par toute personne ; au contraire, la surenchère qui nous occupe, étant une dépendance du régime hypothécaire, est

exclusivement réservée aux créanciers hypothécaires.

La personne qui porte une surenchère du sixième après expropriation forcée, le fait parce qu'elle désire acquérir l'immeuble surenchéri ; tout autre est l'intention du créancier surenchérisseur du dixième, qui ne cherche qu'à se faire payer ce qui lui est dû et redoute plutôt de se voir déclarer adjudicataire de l'immeuble. Généralement le surenchérisseur du sixième espère réaliser une bonne acquisition, faire peut-être un bénéfice, et l'on peut dire de lui : *certat de lucro captando* ; au lieu que le but du créancier surenchérisseur du dixième est d'arriver à perdre le moins possible sur sa créance, et que sa plus grande ambition se borne à souhaiter un paiement intégral : *certat de damno vitando*.

Enfin la surenchère du sixième a pour but de protéger l'intérêt des créanciers et du saisi, alors qu'au contraire c'est l'intérêt du tiers détenteur que la surenchère du dixième est destinée à préserver.

Permettre au tiers détenteur de contraindre le créancier hypothécaire à se contenter du prix de l'aliénation, c'eût été par trop opposé à l'intérêt des créanciers hypothécaires qui pouvaient se voir exposés ainsi à des manœuvres frauduleuses. Le propriétaire d'un immeuble surchargé d'hypothèques n'aurait en effet qu'à le vendre à vil prix pour le libérer de toutes charges entre les mains de l'acquéreur, qui aurait payé son prix d'achat aux créanciers hypothécaires, non sans en avoir donné secrètement au vendeur un supplément de prix.

Les créanciers hypothécaires se seraient alors trouvés privés de leur droit de suite, après avoir reçu une fraction dérisoire de leur créance. Et que faire ? Se retrouver contre leur débiteur ? C'est sans doute un insolvable qui a déjà dissipé les fonds qu'il s'est fait frauduleusement remettre par l'acquéreur ! Attaquer la vente par l'action Paulienne et faire tomber en même temps la purge opérée en vertu de cette vente ? Il faudrait intentar une action coûteuse et longue et, ce qui serait bien difficile, démontrer la fraude du vendeur et de l'acquéreur.

La loi n'a pas voulu mettre les créanciers hypothécaires dans une situation si précaire ; elle leur a permis de déjouer toute fraude en faisant mettre l'immeuble aux enchères publiques. Mais il y avait de ce côté, et au préjudice de l'acquéreur, un danger à éviter. Il ne fallait pas permettre aux créanciers hypothécaires d'agir à la légère et de priver le tiers détenteur de son acquisition, alors cependant que le prix par lui offert était loyal et bien en rapport avec la véritable valeur de l'immeuble.

Aussi la loi oblige-t-elle les créanciers à réfléchir sérieusement avant de requérir la mise aux enchères ; car, par suite de l'obligation qu'elle leur impose de surenchérir, ils s'exposent, si le prix offert est bien en rapport avec la véritable valeur de l'immeuble, à se voir contraints de prendre cet immeuble à un prix bien supérieur à sa valeur réelle. Toutefois, on a considéré que leur situation était digne de plus de faveur que

celle du surenchérisseur du sixième. Le créancier hypothécaire, en effet, *certain de damno vitando* ; aussi le taux de la surenchère qui lui est imposée, au lieu d'être du sixième du prix, doit-il être seulement du dixième, et le délai, au lieu d'être de huit jours, est-il porté à quarante jours.

Tels sont les caractères généraux et tel est le but de la surenchère qui nous occupe.

Etroitement liée au régime de la purge, elle n'a pu historiquement faire son apparition qu'après que le principe de la purge a été posé. Or, en droit romain, nous ne trouvons rien d'analogue au système de la purge ; par suite, nous ne trouvons rien non plus de semblable à notre surenchère.

Nous n'avons donc pas à remonter au-delà de notre ancien droit pour en découvrir l'origine. Certainement la surenchère après aliénation volontaire est postérieure en date à celle que nous avons étudiée dans la première partie, de même que la purge dont elle dépend est postérieure à la purge de plein droit résultant de l'expropriation forcée. C'est même le mécanisme de cette dernière qui, primitivement, et en vertu de cette loi d'évolution juridique qui veut qu'une institution, avant d'être autonome, emprunte souvent les formes d'une autre institution, c'est le mécanisme de la purge de plein droit qui a permis à la purge après aliénation volontaire de faire son apparition dans notre droit.

L'ancien droit français était arrivé à admettre que toutes les hypothèques, et même tous les autres droits réels dont un immeuble pouvait être grevé, seraient purgés à la suite de la procédure du décret forcé. En vertu de ce décret, le droit des créanciers hypothécaires était reporté sur le prix de l'immeuble qui avait subi l'adjudication. Il n'en était ainsi, toutefois, que pour les créanciers hypothécaires qui avaient formé opposition en temps utile, les autres n'étant plus que de simples créanciers chirographaires. Tel était encore, après l'Édit des Criées de 1551, le seul mode de purger les hypothèques. L'acquéreur après aliénation volontaire n'avait aucun moyen d'arriver à ce résultat.

On eût alors l'idée de recouvrir, en quelque sorte, l'aliénation volontaire du masque de l'aliénation forcée, afin de faire bénéficier la première de l'effet de la seconde touchant la purge des hypothèques. Et, de même qu'on a vu, en vertu de la même loi d'évolution juridique, le vieux testament romain *calatis comitiis* emprunter fictivement les formes de la *mancipatio per æs et libram*, de même, nous allons voir l'aliénation volontaire se déguiser sous l'apparence d'une aliénation forcée. L'acquéreur simulait une dette envers un ami; celui-ci, en vertu de cette obligation, faisait un commandement à son débiteur fictif, puis saisissait, et procédait à l'expropriation forcée. Les hypothèques se trouvaient ainsi purgées par le décret forcé (1).

(1) Ferrière, *Dict. de prat.*, v^o Décret volontaire.

Cette procédure était longue et ne constituait pas encore un mode autonome de purger les hypothèques. C'est l'Édit de 1771 qui nous fournira un véritable système de purge après aliénation volontaire, grâce à la création de Lettres de Ratification. L'octroi des dites lettres faisait disparaître tous droits hypothécaires; mais la délivrance de lettres de ratification n'était accordée qu'après une période pendant laquelle les créanciers hypothécaires avaient dû être mis à même de faire valoir leurs droits. Les choses se passaient de la façon suivante : l'acquéreur qui voulait obtenir l'octroi des lettres de ratification était tenu de déposer son contrat au greffe du baillage ou de la sénéchaussée du ressort dans lequel se trouvait situé l'immeuble vendu. Extrait du titre d'acquisition devait être affiché dans l'auditoire du tribunal et y demeurer pendant un délai de deux mois. Tous les créanciers, aussi bien chirographaires qu'hypothécaires pouvaient, durant cette période, faire opposition (il en était de même, on s'en souvient, dans le décret forcé); après l'opposition faite, les créanciers hypothécaires, mais les créanciers hypothécaires seulement, pouvaient surenchérir. Nous nous trouvons bien ici en présence de la surenchère que nous étudions. Elle devait être du dixième; si d'autres surenchères étaient ensuite portées, on exigeait seulement qu'elles fussent du vingtième.

La loi de messidor an III, exécutant un mouvement de recul, supprime purement et simplement la faculté

de purger, ou plutôt elle permet bien à l'acquéreur d'affranchir son immeuble de toutes charges hypothécaires, mais à la condition de désintéresser complètement les créanciers hypothécaires, faute de quoi il se trouvera exposé à se voir exproprié. C'est le droit commun du régime hypothécaire ; il n'y a rien là qui ressemble à la purge que nous étudions.

Bien différente fut la loi du 11 brumaire an VII qui, prenant dans l'Edit de 1774 le principe de la purge, en organise le mécanisme d'une façon toute nouvelle, en harmonie avec l'organisation qu'elle donnait au régime de la publicité des hypothèques. C'est le système que consacrera presque complètement notre Code Civil, sauf toutefois que le taux de la surenchère organisée par cette loi de brumaire an VII est du vingtième au lieu d'être du dixième comme dans notre droit actuel.

CHAPITRE DEUXIÈME

Cas d'application de la surenchère du dixième.

Maintenant que nous connaissons les caractères généraux de la surenchère du dixième et que nous en avons esquissé l'histoire, nous allons examiner les différents cas dans lesquels il y a lieu à cette surenchère. Nous verrons ensuite quelles sont les aliénations auxquelles elle peut s'appliquer et sur quels biens elle doit porter.

Nous avons dit, dans le parallèle que nous présentions plus haut, entre la surenchère du dixième et celle du sixième, que si cette dernière était spontanée de la part du surenchérisseur, celle qui nous occupe devait au contraire être provoquée. La surenchère du dixième fait en effet partie intégrante du système de la purge ; elle ne peut se présenter, qu'autant que fonctionnent aussi tous les autres éléments du mécanisme dont elle dépend.

Quand l'acquéreur veut purger l'immeuble qu'il a acquis des hypothèques qui le grèvent, il doit, avons-nous dit, offrir aux créanciers hypothécaires de payer son prix entre leurs mains. En présence de cette offre, ceux-ci ont à choisir entre deux partis : accepter purement et simplement le prix qui leur est ainsi offert et abandonner par suite leur droit hypothécaire, ou

bien repousser la proposition qui leur est faite et requérir la mise aux enchères, ce qui entraîne pour eux l'obligation de surenchérir. Mais nous ne saurions leur reconnaître le droit de former la surenchère avant que l'acquéreur n'ait pris l'initiative de la purge, mécanisme que lui seul a le droit de mettre en mouvement, puisqu'il est exclusivement créé en sa faveur.

Or l'acte par lequel l'acquéreur met en mouvement le mécanisme de la purge consiste dans les notifications qu'il doit adresser à tous les créanciers inscrits, soit spontanément et quand il lui plaît de le faire, soit dans le délai que la loi lui impartit, à cet effet, au cas où il se sert de la purge comme d'un moyen de défense pour répondre à la sommation de payer ou de délaisser que lui ont adressée les créanciers hypothécaires. C'est donc seulement après que les notifications ont été faites, que la surenchère peut être proposée.

On a cependant essayé de soutenir le contraire, et voulu permettre aux créanciers hypothécaires de surenchérir du dixième en requérant la mise aux enchères de l'immeuble aliéné, sans que le tiers détenteur ait manifesté préalablement son intention de purger (1). On voit de suite combien une telle opinion est contraire à l'idée même de notre surenchère qui ne peut pas se concevoir en dehors du mécanisme de la purge

(1) Limoges, 22 mars 1843. J. G. v. surenchère, n° 89, S. 44, 2, 198. — Rennes, 6 août 1849, D. P. 51, 2, 136. — Limoges, 20 février 1858, D. P. 58, 2, 125.

pour laquelle elle a été instituée. A notre avis, qui ne s'écarte d'ailleurs pas, sur ce point, de l'opinion commune, tant que l'acquéreur n'a pas entraîné en quelque sorte ses créanciers sur le terrain de la purge, ceux-ci n'ont pas le droit de s'y introduire ; ils doivent rester cantonnés dans le domaine de leurs droits hypothécaires qui leur attribuent simplement la faculté de saisir l'immeuble et de le mettre aux enchères de droit commun avec possibilité pour tout le monde de surenchérir du sixième, mais avec exclusion de la surenchère du dixième. Cette solution est commandée par les principes et par l'économie même de l'institution que nous étudions.

Elle est commandée aussi par les textes eux-mêmes. L'article 2169 qui attribue aux créanciers hypothécaires le droit de faire vendre, sur l'acquéreur, l'immeuble hypothéqué est en effet placé après l'article 2167 qui suppose que le tiers détenteur n'a pas rempli les formalités de la purge et, du rapprochement de ces deux textes, découle la règle suivante : si le tiers détenteur n'a pas manifesté l'intention de purger dans les formes et conditions légales, le créancier peut faire vendre l'immeuble et ne peut pas faire autre chose.

D'un autre côté et dans la matière même de la purge, nous avons un texte qui nous fournit, en faveur de notre opinion, un argument excellent ; c'est l'article 2185 qui est ainsi conçu : « *Lorsque le nouveau propriétaire a fait cette notification dans le délai fixé, tout*

créancier dont le titre est inscrit, peut requérir la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques à la charge... 2^e al. qu'elle contiendra soumission du requérant de porter ou faire porter le prix à un dixième en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat ou déclaré par le nouveau propriétaire. » A contrario, disons-nous, si la notification n'a pas été faite, le créancier ne pourra pas requérir la mise aux enchères avec la soumission dont parle l'alinéa 2 de l'article, c'est-à-dire ne pourra pas surenchérir et l'argument fonctionne dans cette hypothèse de la façon la plus logique, puisque la surenchère du dixième étant quelque chose d'exceptionnel et d'anormal, il l'écarte pour nous ramener au droit commun.

De ce que nous exigeons qu'il y ait eu notification à fin de purge faite par le tiers détenteur, ce n'est pas à dire qu'il soit nécessaire que le créancier hypothécaire qui veut surenchérir ait, lui, personnellement reçu cette notification.

Comme nous le disons plus loin, les notifications doivent être faites à tous les créanciers inscrits sur l'immeuble, cela est nécessaire pour que la purge une fois accomplie soit opposable à tous les créanciers hypothécaires, mais cela n'est pas indispensable pour ouvrir le droit à la surenchère du dixième au profit de toutes les personnes auxquelles la loi accorde cette faculté. Il faut et il suffit, pour qu'il y ait possibilité de surenchère du dixième, que nous soyons dans le domaine de la

purge, et la seule manifestation régulière de l'intention de purger, émanant du tiers acquéreur, suffit à nous y introduire.

Dès que la purge est dénoncée, les créanciers hypothécaires sont en quelque sorte constitués en société et la notification reçue par l'un d'eux touche tous les autres, en sorte que, dès qu'elle a été faite, un créancier hypothécaire quelconque peut requérir la mise aux enchères et surenchérir, alors même qu'il n'a reçu aucune notification et que les autres entendent se contenter du prix qui leur est offert. Ainsi, dès qu'il y a notification, il peut y avoir surenchère, et dans ce cas seulement. Il ne peut être en effet question de surenchère qu'en matière de purge, mais toutes les fois qu'il y a purge, il y a possibilité de surenchère du dixième, c'est-à-dire que notre surenchère peut intervenir après toute aliénation susceptible de purge.

A. A quelles aliénations s'applique la surenchère du dixième. — Comme, à propos de l'application de la surenchère aux diverses sortes d'aliénations emportant la purge des hypothèques, il peut se présenter des difficultés, nous croyons devoir jeter un rapide coup d'œil sur les cas dans lesquels fonctionne le système de la purge.

Nous savons tout d'abord que la procédure de purge ne peut avoir lieu qu'après les aliénations volontaires, puisque l'adjudication sur expropriation forcée entraîne par elle-même purge de plein droit de tous privilèges et hypothèques.

Il importe peu que l'aliénation ait eu lieu à l'amiable, entre les parties, ou qu'elle ait dû revêtir la forme d'une vente judiciaire. C'est ainsi que les ventes de biens de mineurs, les ventes sur licitation, les ventes de biens dépendant d'une succession bénéficiaire ou vacante, les ventes d'immeubles dotaux, les adjudications après conversion (1), qui, toutes, se font en justice, n'en sont pas moins susceptibles de la surenchère du dixième.

Remarquons qu'elles comportent aussi, la loi de 1841 l'a déclaré expressément, la surenchère du sixième, en sorte que les deux surenchères leur sont applicables. Toutefois, elles s'excluent mutuellement l'une l'autre. Admettre qu'elles puissent se suivre serait violer la règle « surenchère sur surenchère ne vaut ».

Une question se pose à propos de ces ventes en forme judiciaire : la surenchère du dixième pourrait-elle avoir lieu après revente sur folle enchère ? On se souvient qu'une difficulté analogue s'est présentée à propos de la surenchère du sixième. Nous l'avions résolue par l'affirmative, en disant que, pour nous, la surenchère du sixième était encore possible après folle enchère, puisque, par l'effet du caractère résolutoire de cet incident, tout avait été remis en question. Nous ne voyons pas ici de raisons de nous prononcer dans un sens différent, et, pour nous, nous pensons que la surenchère du dixième est encore possible après adjudication sur folle enchère.

(1) Il y a lieu, toutefois, de faire des réserves en ce qui concerne les créanciers qui ont été appelés à consentir à la conversion.

Contre cette solution, on a fait valoir que l'article 739 du Code de Procédure civile, qui réglemente la revente sur folle enchère, ne renvoie pas aux articles 708 et 710 qui traitent de la surenchère du sixième. Nous avons déjà dit dans notre première partie ce qu'il fallait penser de cette argumentation ; elle se présente ici avec moins de force encore qu'à propos de la surenchère du sixième, car le silence de l'article 739 au sujet des articles 708 et 710 ne prouverait rien, en ce qui concerne la surenchère du dixième qui n'est pas prévue par le Code de Procédure. Comme le motif rationnel qui nous détermine à admettre la possibilité de la surenchère du dixième après une adjudication sur folle enchère est tiré de cette idée, qu'après la folle enchère tout a été mis à néant et que nous nous trouvons en présence d'une nouvelle adjudication susceptible, comme toute autre adjudication du même genre, de la surenchère du dixième et de celle du sixième, nous irions même jusqu'à dire, ainsi que nous l'avons fait dans notre première partie, que la surenchère du dixième est encore possible, alors même que la folle enchère viendrait après une surenchère du sixième (1).

Cependant, dans cette dernière hypothèse, nous se-

(1) *Contra* : Pont, *Traité des Priv. et Hyp.*, 1^{re} édition, t. II, n° 1350.
— Boileux, *Commentaire sur le Code civil*, t. VII, art. 2185, p. 644.
— Bordeaux, 28 juillet 1864, D. P. 62, 2, 126. — Cass. Civ. rej., 6 juillet 1864, D. P. 64, 1, 279. — Petiet, *Des effets des jugements d'adjudication sur surenchère*, n° 190. — Pont, *Traité des Priv. et Hyp.*, 2^e édition, n° 1350.

rions peut-être impressionnés par cette considération que le surenchérisseur, fol enchérisseur, reste tenu de la différence entre le prix de revente sur sa folle enchère et le taux de sa surenchère. Quoi qu'il en soit, il n'en est pas moins vrai que la folle enchère fait résoudre l'adjudication sur surenchère, et puis il faut reconnaître que le recours contre le fol enchérisseur peut être absolument illusoire en raison de son insolvabilité qui vient de se manifester. On ne saurait dans ces conditions priver les créanciers hypothécaires du droit de faire porter l'immeuble à un prix supérieur d'un dixième au moins à celui de la revente après folle enchère. La jurisprudence est fixée en sens contraire de l'opinion que nous venons de soutenir.

Il est encore une autre sorte d'aliénation qui, sans avoir le caractère d'une expropriation forcée, a lieu cependant en forme de vente judiciaire : nous voulons parler de la vente des immeubles du failli faite par les soins des syndics, mais avant la période de l'union. Une telle aliénation est-elle susceptible de la surenchère du dixième ? Nous n'hésitons pas à répondre affirmativement. La vente des immeubles du failli avant l'union, permise par la jurisprudence, a le caractère d'une vente volontaire ; par suite, elle doit être susceptible de la surenchère du dixième, comme aussi en raison de ce qu'elle est faite en forme de vente judiciaire, elle comporte la surenchère du sixième par toute personne.

Nous en avons fini avec les aliénations qui se font en justice.

Une difficulté se présente à l'occasion des ventes volontaires faites à l'amiable, lorsque ces ventes sont affectées d'une condition résolutoire. Quel sera le sort de l'adjudication sur surenchère en pareille hypothèse ? Si la condition ne se réalise pas, notre question ne se posera pas, mais la difficulté va se produire si la condition vient à se réaliser. D'après certains auteurs, la condition résolutoire ne produirait plus aucun effet ; par suite de ce fait qu'il y a eu une adjudication sur surenchère, le vendeur, dit-on, est censé avoir renoncé d'avance à se prévaloir de la condition résolutoire, en mettant son acheteur à même de purger (1). L'effet de la purge, d'après ces auteurs est absolu. S'il n'y a pas de surenchère, l'immeuble revient entre les mains du vendeur purgé de toutes les hypothèques qui le grevaient ; s'il y a eu surenchère, l'adjudicataire sur surenchère ne peut nullement être inquiété par le vendeur. Nous ne saurions nous rallier à cette doctrine qui supprime arbitrairement une clause (*la condition*), d'un contrat librement passé. Le tempérament qu'apporte à cette thèse M. Colmet de Santerre (2), ne saurait néanmoins suffire à faire admettre cette opinion. D'après cet auteur, il faudrait distinguer suivant que l'adjudi-

(1) Larombière, t. III, art. 1183, n° 26, p. 31 et 32. — Chauveau, quest. 2500-6°.

(2) Colmet de Santerre, t. II, n° 169 bis, § XXIX.

cataire sur surenchère est le tiers détenteur ou toute autre personne; dans le premier cas seulement la condition produirait son effet.

Pour nous, nous préférons nous rallier à l'opinion adverse qui admet qu'en toute hypothèse la condition résolutoire doit produire son effet à l'égard de l'adjudicataire. Ceux qui soutiennent cette thèse sont divisés sur la question du maintien de la purge; nous ne nous prononcerons pas sur ce point qui ne rentre pas dans notre sujet (1).

A côté des ventes, il y a d'autres aliénations volontaires, auxquelles peut s'appliquer la purge et partant la surenchère du dixième : nous voulons parler des donations et des legs. Nous n'en disons pas davantage sur ces aliénations qui ne soulèvent pas de difficultés au point de vue qui nous occupe.

Maintenant que nous savons quelles aliénations sont susceptibles de surenchère, voyons sur quels biens elle peut porter.

B. Sur quels biens doit porter la surenchère. — Puisque la surenchère est la conséquence du droit de suite des créanciers hypothécaires, elle ne peut s'appliquer évidemment qu'aux biens soumis à ce droit de suite, c'est-à-dire aux biens susceptibles d'hypothèque.

La surenchère ne pourra dès lors porter que sur des

(1) Labbé. *Priv. et Hyp.*, nos 1280 à 1285. — Arrêt de la Cour de Douai du 4 juin 1888, *Recueil de Procédure*, 1889, n° 1088.

biens immobiliers. Si donc l'aliénation comprenait à la fois des meubles et des immeubles, le tiers détenteur devra dans ses notifications, faire une ventilation, afin d'indiquer quelle est, dans son acquisition, la part de prix afférente aux meubles et la part afférente aux immeubles. C'est sur cette dernière seule que pourra porter la surenchère du dixième (art. 2192 C. Civ.).

D'un autre côté, la surenchère doit s'appliquer aux biens mêmes qui sont affectés à l'hypothèque du surenchérisseur. C'est en vertu de ce principe que si plusieurs immeubles ont été vendus pour un seul et même prix, il y aura lieu de faire une ventilation pour déterminer exactement le prix afférent à l'immeuble grevé de l'hypothèque du surenchérisseur, puisque c'est sur ce prix seulement que doit porter la surenchère (art. 2192 C. Civ.).

Il en sera de même dans le cas où plusieurs immeubles ayant fait l'objet de la vente seront, les uns grevés de l'hypothèque, les autres pas. Il faudra aussi faire une ventilation et de plus, le créancier au profit de qui existent ces multiples inscriptions pourra surenchérir sur tel immeuble que bon lui semblera, sur celui-ci et pas sur celui-là. Si tous les immeubles se trouvent grevés d'une hypothèque générale, le créancier auquel appartient cette hypothèque ne pourra pas exiger la ventilation et devra faire porter la surenchère sur le prix total de la vente (toutes réserves faites sur le point de savoir comment l'inscription a été prise).

Si le créancier avait hypothèque seulement sur l'usufruit, il ne pourrait pas faire porter sa surenchère sur la nue-propriété, au cas où cette dernière aurait seule fait l'objet de l'aliénation. De même, dans le cas où l'hypothèque porterait sur la nue-propriété, elle ne pourrait donner au créancier à qui elle appartient le droit d'exercer la surenchère. Toutefois, après l'extinction de l'usufruit, la surenchère pourrait porter sur la totalité de l'immeuble, en cas de vente de ce dernier, en vertu de ce principe que l'hypothèque s'étend à toutes les accessions qui viennent augmenter l'immeuble.

La surenchère doit en outre porter sur l'immeuble vendu, ou la portion divisée d'immeuble vendu, ou le démembrement de la propriété aliéné, à la condition toutefois que le droit cédé soit susceptible d'être vendu aux enchères. En conséquence, si l'on a vendu un droit d'usufruit, de nue-propriété, un droit d'emphytéose ou de superficie, la surenchère du dixième sera faite sur le prix du droit ainsi transféré, après bien entendu que l'acquéreur aura manifesté son intention de purger.

La surenchère peut être mise encore sur une part divisée d'un immeuble, lorsque c'est une portion de cette nature qui a fait l'objet de l'aliénation. A l'inverse, elle ne pourrait pas porter sur une part indivise. Tout d'abord, il faut remarquer à ce point de vue, que, si un droit de cette sorte vient à être vendu sans licitation, il demeure exposé à se trouver rétroactivement anéanti par l'effet du partage; l'aliénation faite ainsi par le

co-licitant tomberait, en cette circonstance, entraînant avec elle la surenchère. Et puis la portion d'immeuble ainsi vendue ne peut pas, par suite de son caractère indéterminé, servir de base à la surenchère. Par suite de cette idée, un créancier hypothécaire qui tient son hypothèque d'un propriétaire par indivis pourra l'exercer sur la totalité de l'immeuble vendu, et en conséquence surenchérir sur la totalité du prix de la vente. C'est ainsi que si une hypothèque a été constituée par un héritier sur un immeuble de la succession indivis entre lui et ses co-héritiers, le créancier hypothécaire pourrait, au cas où l'immeuble aurait été vendu du consentement de tous les co-héritiers, faire porter sa surenchère sur la totalité de l'immeuble. Il suit de là que, si un héritier a grevé d'une hypothèque son droit indivis dans chacun des immeubles de la succession, le créancier à qui l'hypothèque appartiendra pourra surenchérir la totalité du prix de chaque immeuble.

CHAPITRE TROISIÈME

Conditions de fond de la surenchère après aliénation volontaire.

Les conditions de fond auxquelles doit satisfaire la surenchère après aliénation volontaire sont relatives : A. à la capacité nécessaire pour surenchérir; B. au taux de la surenchère; C. au délai dans laquelle elle doit être faite; D. à la caution que doit fournir le surenchérisseur.

A. *Capacité nécessaire pour surenchérir.* — Nous avons vu dans les études que nous avons faites des caractères généraux de la surenchère après aliénation volontaire, que cette institution dépendait d'un régime spécial, le régime hypothécaire. Elle n'est pas ouverte à *toute personne*, comme la surenchère du sixième; elle appartient seulement aux créanciers hypothécaires et privilégiés qui ont conservé leurs hypothèques ou leurs privilèges par les inscriptions qui sont requises à cet effet. Telles sont les seules personnes qui aient le droit de surenchérir. Voyons maintenant quelles conditions de capacité sont exigées pour l'exercice de ce droit.

La surenchère constituant une promesse d'acheter et pouvant aboutir à une acquisition, il faut poser en règle générale qu'elle ne peut être faite que par une personne capable de s'obliger et capable d'acquérir.

Si elle était faite par un incapable, celui-ci devrait évidemment être muni de toute assistance et autorisation nécessaires pour lui donner pleine capacité à l'effet de s'obliger et d'acquérir.

En conséquence de ce principe, le mineur ne pourra faire une surenchère que s'il est représenté par son tuteur; il en sera de même de l'interdit. La femme mariée devra se munir de l'autorisation de son mari; le mineur émancipé devra se faire assister de son curateur; la personne pourvue d'un conseil judiciaire sera tenue de se faire assister par celui-ci. Enfin les établissements publics ne pourront surenchérir qu'avec les autorisations qui leur sont nécessaires pour s'obliger et acquérir.

Ce point ne souffre aucune difficulté, c'est l'application pure et simple du droit commun. Mais il convient maintenant de se rendre un compte exact du caractère et de la nature de la surenchère, pour connaître d'une façon précise quelles conditions spéciales de capacité elle impose au surenchérisseur.

Tout d'abord, est-ce un acte d'administration? Nous le croyons, car le créancier qui surenchérit, bien qu'exposé à se voir adjuger l'immeuble, ne se propose pas pourtant de faire une acquisition. Quand il porte la surenchère, son intention est d'attribuer à un droit préexistant qu'il possède, la plus haute valeur possible; il n'agit pas spontanément, nous avons vu qu'il est obligé d'agir. En bon administrateur, il doit, si le prix

qui lui est notifié lui paraît insuffisant, requérir la mise aux enchères et, par suite, surenchérir. Cet acte nous semble donc rentrer dans les pouvoirs de l'administrateur.

Toutefois, comme cet acte entraîne forcément une instance judiciaire pour la réception de la caution, il faut non seulement être capable d'administrer, mais il est nécessaire, en outre, de pouvoir ester en justice. Aussi refuserions-nous à la femme mariée séparée de biens le droit de surenchérir sans l'autorisation du mari; cette femme peut bien, il est vrai, administrer ses biens elle-même, mais elle n'a pas capacité pour ester en justice. L'autorisation de son mari ou de la justice lui sera donc indispensable pour surenchérir. Il n'en serait plus ainsi, toutefois, si elle était, en même temps que séparée de biens, séparée de corps, puisqu'elle peut dans ce cas ester en justice, sans l'autorisation de son mari.

Nous avons dit que la surenchère était un acte d'administration. Est-ce à dire qu'elle puisse être portée par un simple administrateur ou mandataire général, n'ayant pas d'ailleurs la propriété de la créance garantie? On ne saurait l'admettre, car la surenchère aboutira peut-être à obliger le créancier et à lui faire acquérir un immeuble; sa créance se trouvera ainsi transformée et cette transformation de la créance dépasserait les bornes d'un mandat général d'administrer. Aussi pensons-nous qu'un mandataire ne pourrait su-

renchérir sans un mandat exprès à cet effet et cette solution découle d'ailleurs des formes mêmes de la surenchère. L'article 2185 exige, en effet, que l'original et les copies de l'exploit contenant réquisition de mise aux enchères soient signés par le créancier requérant ou par son fondé de *procuration expresse*.

Le mari, bien qu'il soit administrateur des biens de sa femme, ne pourrait donc pas surenchérir seul ; le concours de la femme à l'acte de surenchère est indispensable.

Il est nécessaire maintenant de connaître la véritable nature de la surenchère. Est-ce une action immobilière ou mobilière ? La nature d'une action, nous le savons, se détermine d'après le droit qu'elle sanctionne. Or, à quel droit est attachée la surenchère ? A l'hypothèque ! L'hypothèque étant un droit réel immobilier, il s'ensuit donc que la surenchère est une action réelle immobilière.

La conséquence de ce principe, c'est que le tuteur devra, pour surenchérir au nom du mineur, se faire autoriser par le conseil de famille (1), puisque cette autorisation est nécessaire pour l'exercice des actions immobilières du mineur (art. 464, C. Civ.).

La nullité résultant de l'exercice de la surenchère par un incapable, en dehors des conditions nécessaires

(1) Demolombe, *Traité de la minorité*, t. I, n° 719. — Aubry et Rau, t. III, p. 525 et 294, note 66. — Dutruc, n° 245. — Bioche, n° 29. — Rousseau et Laisney, n° 58.

pour lui donner pleine capacité, est une nullité relative (art. 1125 C. Civ.); elle ne peut donc être invoquée que par l'incapable; elle sera couverte par une ratification (art. 1338 C. Civ.). Le tiers détenteur, bien que n'ayant pas traité avec l'incapable, ne saurait cependant être admis à invoquer une nullité qui n'est pas faite dans son intérêt. Tout ce qu'il pourrait faire, ce serait de prendre des moyens préventifs contre l'éventualité de cette nullité, tant que la surenchère n'est pas définitivement formée. C'est ainsi qu'il aurait le droit de se refuser à procéder à la réception de la caution, en se basant sur l'incapacité du surenchérisseur.

Remarquons que la surenchère du dixième venant après une aliénation volontaire, ne pourrait pas être formée par une personne tenue à la garantie. C'est ainsi que le co-licitant qui a hypothèque sur l'immeuble licité, verrait sa surenchère repoussée en vertu de la règle : « qui doit garantie, ne peut évincer. »

B. *Taux de la surenchère.* — Nous avons dit que le créancier surenchérisseur était vu avec une faveur spéciale qui avait fait abaisser le taux de la surenchère qui lui est propre. Alors que la surenchère ordinaire est du sixième, celle qui nous occupe n'est que du dixième. Cette différence se conçoit à merveille, car celui qui fait une surenchère après expropriation forcée n'agit pas en vue de la conservation d'un droit préexistant, mais en vue de l'acquisition d'un droit nouveau, tandis que le

créancier surenchérisseur cherche à sauvegarder l'efficacité de son hypothèque. La surenchère qui lui est d'ailleurs imposée est une limitation à son droit; il convenait dès lors de la rendre moins rigoureuse que si elle avait été, comme la surenchère du droit commun, la simple condition de l'exercice d'un droit.

Comme nous sommes dans une matière toute spéciale, nous ne pouvons pas faire intervenir dans notre question l'article 708 du Code de Procédure civile, pour éclairer et compléter la disposition de l'article 2185 du Code Civil. Ce dernier article, en effet, parle simplement du prix, tandis que l'article 708 se montrait plus précis en spécifiant qu'il s'agissait du prix principal.

Ne pouvant pas étendre cette dernière disposition, nous devons nous contenter de notre article 2185 et décider que le surenchérisseur sera tenu d'offrir un dixième en sus du prix d'aliénation, y compris les charges accessoires qui font partie du prix.

Les aliénations à la suite desquelles notre surenchère peut avoir lieu ne sont pas toutes des ventes; elles peuvent être aussi le résultat d'une donation ou d'un legs. Dans ces deux hypothèses, le prix n'existant pas, le donataire ou légataire devra, pour purger l'immeuble, offrir une somme qu'il estimera représenter la valeur de celui-ci. C'est sur cette somme que portera la surenchère.

La meilleure manière de s'exprimer, puisqu'elle embrasse toutes les hypothèses qui peuvent se présenter,

est donc de dire que la surenchère doit porter sur le dixième de l'offre faite par le tiers détenteur dans ses notifications.

Cependant, il pourrait arriver, en cas de vente, que le tiers acquéreur désirant à tout prix éviter l'éviction, ait offert un prix supérieur au prix de vente. En pareil cas, il conviendrait, à notre avis, de ne faire porter la surenchère que sur le prix qui a été réellement convenu entre les parties. On dit que la solution contraire est plus favorable au vendeur qui verra ainsi s'éteindre une plus forte partie de sa dette. Mais nous ferons remarquer que nous ne sommes pas en matière de saisie, que la surenchère dont nous nous occupons a été instituée, non pas dans l'intérêt du vendeur, mais dans celui de l'acquéreur, que de plus c'est une limitation au droit des créanciers et qu'il ne convient pas d'exagérer une disposition de ce genre. Il y a d'ailleurs, à l'appui de notre opinion, un argument de texte; l'article 2185 dit en effet que la surenchère doit porter sur le prix stipulé au contrat.

Il suffirait, comme nous l'avons déjà fait remarquer à propos de la surenchère du sixième, que la réquisition de mise aux enchères fournisse les bases du calcul de la mise à prix, sans qu'il soit nécessaire qu'elle donne la somme concrète à laquelle se monte la surenchère. Celle-ci ne laissera pas d'être valable bien que le surenchérisseur se soit contenté de faire soumission de porter ou de faire porter le prix à un dixième en sus.

La nullité qui résulterait de l'indication d'un taux inférieur ou de l'omission de cette indication est une nullité absolue que tous les intéressés peuvent invoquer.

C. Délai de la surenchère du dixième. — La surenchère du sixième doit, nous l'avons vu, être formée dans les huit jours qui suivent l'adjudication. Le délai accordé au créancier hypothécaire pour faire surenchère est beaucoup plus long ; il est fixé en effet à quarante jours, à dater de la notification faite par le détenteur, augmentés en y ajoutant deux jours par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et le domicile réel de chaque créancier requérant (1).

La différence entre ces deux délais se justifie très facilement. Tout d'abord, nous l'avons dit, le surenchérisseur du dixième est traité avec plus de faveur que le surenchérisseur du sixième, parce que la surenchère emporte limitation à son droit préexistant. Et puis les deux délais sont accordés pour des motifs différents. La surenchère du sixième fait en quelque sorte partie de l'enchère dont elle est la suite normale ; elle ne doit pas être séparée par un long espace de temps de l'adjudication et les huit jours d'intervalle qu'on a placés entre ces deux actes de l'expropriation forcée ont pour but de favoriser encore, d'étendre la publicité des enchères ; on espère que pendant ce délai de nouvelles

(1) Ce délai a été réduit de deux jours à un jour par la loi du 3 mai 1862, article 4.

personnes pourront apprendre l'adjudication et venir offrir de l'immeuble un prix plus élevé.

Tout autre est le but du délai de quarante jours accordé aux créanciers hypothécaires. Par la notification des offres à fin de purge, ces créanciers ont été mis en demeure d'opter entre deux partis : accepter purement et simplement les offres qui leur sont faites ou surenchérir. Il est donc nécessaire de leur donner le temps de délibérer sur le meilleur parti à prendre en cette occurrence ; il faut qu'ils aient le loisir de se renseigner sur la valeur véritable de l'immeuble, afin de se décider en connaissance de cause. Le délai qui leur est donné à cet effet ressemble au délai accordé à l'héritier bénéficiaire pour délibérer (art. 795 C. Civ.). Ils ont tous deux même but et même durée.

Le délai de huitaine impartie aux surenchérisseurs en matière de surenchère du sixième a un caractère absolu, il est le même pour tous, il s'adresse à tous, son point de départ est un fait qu'il oppose à tous ; l'adjudication publique, en effet, se fait *erga omnes*.

Le délai de quarante jours accordé aux créanciers hypothécaires pour délibérer a un caractère tout différent. Son point de départ n'est pas un fait opposable à tous. Les quarante jours ne commencent en effet à courir qu'à partir des notifications par lesquelles chaque créancier est mis en demeure d'exercer son option. Le délai peut n'être pas le même pour chaque créancier si les notifications n'ont pas été faites le même

jour à tous. Sans doute, comme nous l'avons dit, le seul fait qu'il y a eu des notifications à fin de purge, adressées à un créancier, permet à tous les autres de surenchérir, mais il ne les oblige pas à le faire, et si aucune surenchère n'est formée, les créanciers qui n'ont pas reçu de significations conservent leur droit intact, encore bien que des notifications aient été depuis plus de quarante jours adressées à l'un d'entre eux.

Le délai de la surenchère du dixième doit donc être considéré par rapport à chaque créancier pris individuellement. Ce délai est personnel ; aussi n'admettons-nous pas qu'on puisse faire revivre un délai déjà périmé à l'égard de certains créanciers, en raison de ce fait que d'autres créanciers viennent seulement d'être touchés des notifications. Les créanciers qui ont déjà reçu leur notification depuis plus de quarante jours et qui n'ont pas surenchéri ont perdu leur droit hypothécaire par l'effet de la purge et ne peuvent plus être admis à se considérer comme créanciers hypothécaires pour porter une surenchère du dixième.

Il est vrai qu'une notification faite aux uns profite aux autres, mais c'est à la condition que ceux-ci ne soient pas personnellement forclos. On a soutenu cependant l'opinion contraire au sujet de l'hypothèse suivante : le tiers détenteur avait omis un créancier lors de ses premières notifications ; il répare son omission en signifiant ses offres à ce créancier et, en même temps, adresse de nouvelles notifications à ceux qui en avaient déjà anté-

rieurement reçu. Y a-t-il lieu de décider que ces nouvelles notifications anéantissent les autres et sont le point de départ d'un nouveau délai de quarante jours pour chacun des créanciers auxquels elles ont été adressées? Nous ne le pensons pas ; on a pu en effet supposer que le tiers détenteur a voulu, de propos délibéré, multiplier les chances d'éviction autour de son acquisition. Il faudra considérer ces nouvelles notifications comme non avenues et inopérantes.

Tant qu'un créancier qui a reçu des notifications est encore dans les délais, ceux qui n'en ont pas reçu peuvent surenchérir, en sorte qu'on peut dire que les notifications faites à un créancier profitent à ceux qui n'en ont pas encore reçu et qui peuvent dès lors surenchérir, tandis qu'elles sont sans effet à l'égard de ceux à qui les offres du tiers détenteur ont déjà été signifiées.

Si l'on admet, et telle est notre manière de voir, que les créanciers dont les sûretés sont dispensées d'inscription peuvent surenchérir, le délai qui leur est accordé est le délai de deux mois pendant lequel ils doivent s'inscrire. Ce délai expiré, nous ne les admettrions pas à bénéficier des notifications faites à d'autres créanciers, car les formalités que doivent remplir les tiers détenteurs à l'égard des hypothèques et privilèges dispersés d'inscription équivalent à des notifications et nous avons dit plus haut que les notifications faites à un créancier sont sans effet à l'égard de ceux qui ont déjà été touchés par les offres du tiers détenteur.

Si la surenchère était faite après l'expiration du délai, elle serait nulle de nullité absolue.

D. Caution. — Il ne suffit pas d'imposer au créancier hypothécaire l'obligation de surenchérir, il faut prendre des mesures pour que cette surenchère soit sérieuse et ne puisse pas nuire aux intérêts qu'elle a pour but de protéger.

En matière de surenchère du sixième, on exigeait que le surenchérisseur fût solvable; ici, pour le même motif, on exige de lui qu'il fournisse une caution garantissant aux autres créanciers hypothécaires, au tiers détenteur et au vendeur initial le paiement de l'immeuble adjugé sur surenchère au créancier requérant.

La caution fournie par le surenchérisseur doit justifier de sa solvabilité, le tout dans le délai de quarante jours, accordé pour surenchérir.

La caution *solvable* est, en effet, un élément essentiel de la validité de la surenchère et la surenchère doit être valablement formée dans le délai légal. Si donc le délai de quarante jours était expiré avant qu'on ait fourni les preuves de la solvabilité de la caution ou même avant qu'on ne les ait seulement complétées, la surenchère devrait tomber (1) Il y a des décisions en sens contraire que nous ne saurions approuver, car elles méconnaissent

(1) Besançon, 16 mars 1877, D. P. 77, 2, 192. — Paris, 25 juin 1877, D. P. 78, 2, 216.

ce principe que la caution *solvable*, étant un élément de la surenchère, ne peut pas intervenir à une époque où la surenchère est tombée par suite de l'expiration du délai.

CHAPITRE QUATRIÈME

Formes de la surenchère.

La surenchère qui nous occupe n'est pas, avons nous dit, *un acte spontané*; aussi n'est-elle pas faite en forme de *déclaration*. C'est une réponse à la notification du tiers détenteur; elle est contenue dans l'acte par lequel le créancier hypothécaire requiert la mise aux enchères de l'immeuble.

Cette réquisition est signifiée tout d'abord à l'acquéreur; c'est la réponse que le créancier adresse aux offres qui lui ont été faites.

Mais, comme le tiers détenteur n'est pas personnellement obligé à la dette, il pourra avoir des recours à exercer, recours en garantie contre le vendeur, recours contre le débiteur si c'est une autre personne que le vendeur. De plus, le vendeur et le débiteur doivent être mis en cause, car ils peuvent avoir des moyens d'empêcher l'éviction et de repousser le surenchérisseur. Il importe donc qu'ils soient prévenus de la surenchère. C'est pourquoi la loi ordonne que signification soit faite au *vendeur*, de la réquisition du créancier hypothécaire (art. 2185 du Code Civil).

Ce texte, il est vrai, ne parle que du vendeur, mais il statue *de eo quod plerumque fit*, et les motifs de cette disposition permettent évidemment de la dédoubler, en

quelque sorte, pour le cas où le vendeur et le débiteur sont deux personnes différentes.

La réquisition de mise aux enchères doit être signée par le requérant ou son fondé de procuration expresse qui doit donner copie de sa procuration. Nous avons donné les motifs de cette exigence de la loi, quand nous avons expliqué qu'un mandat général d'administrer ne suffisait pas pour surenchérir au nom du mandant. Les copies doivent satisfaire à la même condition que l'original.

Dans ses notifications à fin de purge, le tiers détenteur a constitué avoué ; c'est au domicile de cet avoué que devra être faite la signification qui s'adresse à l'acquéreur ; quant à la signification qui doit être faite au vendeur ou au débiteur, elle leur sera adressée à leur personne ou à leur domicile réel.

La nullité de la surenchère prononcée pour vice de forme est absolue et peut être invoquée par tous les intéressés. Si l'on se trouve encore en temps utile, c'est-à-dire dans le délai de quarante jours, on pourra la recommencer et réparer ainsi les erreurs commises ; ce sera non pas l'ancienne surenchère qui revivra, mais une nouvelle surenchère n'ayant rien de commun avec la première qui était inexistante.

Un pareil résultat ne se produirait pas, toutefois, si la nullité, au lieu de tenir à l'acte lui-même ou à ce qu'il n'a pas été signifié aux personnes vis-à-vis desquelles la loi impose cette signification, résultait de ce que cette

signification a été faite par un huissier dont la commission émanait d'un président de tribunal incompétent comme n'étant pas celui du ressort dans lequel est domiciliée la personne qui doit recevoir la signification. Dans ce cas, la surenchère serait valable en elle-même, et il suffirait de la signifier régulièrement dans le délai de quarante jours pour faire disparaître le vice qui l'entachait.

CHAPITRE CINQUIÈME

Effets du jugement d'adjudication sur surenchère du dixième après aliénation volontaire.

Ces effets sont différents dans le cas où l'adjudicataire est l'acquéreur primitif et dans celui où c'est un étranger. Examinons ces deux hypothèses.

PREMIÈRE HYPOTHÈSE

*L'adjudication de l'immeuble est prononcée au profit
d'un étranger.*

Lorsqu'à la suite d'une vente amiable, un immeuble est adjugé sur surenchère au profit d'un tiers autre que le surenchéri, il résulte de cette adjudication un fait matériel qui est la dépossession de ce dernier. Mais cette dépossession constituc-t-elle une simple éviction ou bien la propriété du tiers acquéreur doit-elle être considérée comme anéantie dans le passé? Devrons-nous regarder le tiers acquéreur comme propriétaire entre les deux ventes, ou l'adjudicataire tendra-t-il directement ses droits du vendeur primitif? Ces points sont vivement controversés; les auteurs et la jurisprudence sont en complet désaccord.

Mais on trouve, dominant tous les autres, deux systèmes principaux. Dans l'un, la première vente est ré-

solue, le vendeur est redevenu propriétaire. Dans l'autre, l'adjudication sur surenchère laisse subsister l'aliénation primitive, le vendeur ne recouvre pas un droit de propriété qu'il a perdu. Quelques systèmes accessoires ont été présentés dans le but d'atténuer des conséquences fâcheuses de l'une ou de l'autre des premières théories. Nous exposerons les diverses opinions, leurs arguments et leurs conséquences particulières avant de prendre parti dans la discussion.

1. L'adjudication sur surenchère opère la résolution rétroactive du droit de propriété de l'acquéreur surenchéri et le vendeur a conservé la propriété jusqu'au jugement d'adjudication. — Les partisans de cette opinion disent que la résolution produit ses effets soit au profit, soit à l'encontre de tous les intéressés. L'acquéreur ayant acheté sous la condition résolutoire qu'il ne se produirait pas de surenchère et la surenchère ayant lieu, la condition est réalisée ; par suite l'acquéreur surenchéri est censé n'avoir jamais été propriétaire et le vendeur l'être resté jusqu'au jugement d'adjudication.

C'est principalement la Cour de Cassation (1) qui a adopté ce système basé sur les articles 2188 et 2177 du

(1) Cass., 13 déc. 1862, D. P. 63, 1, 461. — Cass., 13 déc. 1887, D. P. 88, 1, 337. — Delvincourt, t. III, 2^e partie, p. 633. — Duranton, t. XX, p. 409. — Championnière et Rigaud *Dr. d'enreg.*, t. III, n^o 2154. — Bioché, v. *Surenchère*, n^o 241. — Petit, p. 583.

Code Civil. Voici quelle est l'argumentation : L'article 2188 nous dit : « *L'adjudicataire est tenu, au-delà du prix de son adjudication, de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la transcription sur les registres du conservateur, ceux de notification et ceux faits par lui pour parvenir à la revente.* » Le législateur n'impose ces restitutions que parce que la première vente est résolue rétroactivement. Si le contrat intervenu entre le vendeur et l'acquéreur surenchéri subsistait, il n'y aurait pas de raison pour ne pas laisser à sa charge les frais d'une acquisition dont il aurait profité pendant un certain temps.

L'article 2177 vient renforcer cette argumentation. En effet, d'après son deuxième alinéa, en cas de délaissement ou d'adjudication sur saisie, les créanciers personnels de l'acquéreur exerceront leurs hypothèques à leur rang, sur le bien délaissé ou adjudgé, après tous ceux qui sont inscrits sur les précédents propriétaires. Dans le système que nous exposons, on dit que cette disposition est spéciale aux cas de délaissement ou de saisie sur le tiers détenteur et qu'il n'y a pas de disposition similaire pour le cas de purge.

On observe, en outre, que cette différence est logique ; en effet, que le tiers détenteur délaisse ou que l'immeuble soit saisi sur lui, ces résultats ne sont que la conséquence de l'exercice du droit de suite des créanciers hypothécaires ; ils poursuivent la réalisation de leur gage sans critiquer nullement l'acte d'aliénation

accompli par leur débiteur. Le tiers détenteur qui s'est laissé exproprier, ou a délaissé, a, en fin de compte, agi comme un propriétaire dont le droit est définitif et incommutable ; il s'est appuyé sur son titre d'acquisition dont il a ainsi affirmé l'existence, jusqu'à ce que les créanciers viennent le déposséder par une expropriation. Au contraire, la surenchère est une protestation contre le titre du tiers acquéreur ; aux offres qu'il fait aux créanciers, ceux-ci répondent en refusant de ratifier son contrat et, par leur réquisition de mise aux enchères, ils demandent la substitution d'une vente nouvelle à l'ancienne. On en conclut que l'adjudication sur surenchère annule la première vente jusque dans le passé.

Déduisons maintenant les conséquences de ce système. Le tiers détenteur n'ayant jamais été propriétaire de l'immeuble surenchéri, aucun des résultats pratiques de la vente ne s'est produit à son égard. Il n'a pas été propriétaire de l'immeuble entre les deux ventes ; il n'a pas transmis la propriété de l'immeuble à l'adjudicataire sur surenchère. De cette conséquence relative à la question de propriété intérimaire découlent toutes les autres :

1° L'acquéreur n'ayant jamais été propriétaire, il ne saurait naître aucune obligation d'un contrat qui n'a jamais existé. Puisqu'il n'y a pas eu de vente, il ne doit pas y avoir de prix à payer, et si le vendeur a reçu le prix, le tiers détenteur pourra le répéter contre lui comme payé sans cause.

2° L'acquéreur est tenu de restituer les fruits (art. 1183 C. Civ.); par contre, il ne devra pas les intérêts de son prix. Il ne saurait, pour conserver les fruits, exciper de sa bonne foi (art. 549 C. Civ.), car le principe de la publicité des hypothèques admis par notre droit s'y oppose. Il devra donc restituer au vendeur primitif les fruits perçus jusqu'à la sommation de payer ou de dé-laisser ou à la réquisition de surenchère; ceux perçus postérieurement sont immobilisés et reviennent aux créanciers hypothécaires. Tout produit n'ayant pas le caractère de fruit devrait de même être restitué, notamment la part du trésor acquise *jure soli* (art. 716, C. Civ.).

3° Les hypothèques constituées par le tiers détenteur tombent par le fait de l'adjudication. Par contre, celles constituées par l'aliénateur primitif sont valables; même si elles ont été consenties après la transcription de l'aliénation, elles sont valables, pourvu qu'elles soient inscrites avant la transcription du jugement d'adjudication sur surenchère. De plus, il faudra dire que les privilèges généraux de l'article 2201 du Code Civil, dont la créance serait née postérieurement à l'aliénation, en cas d'insuffisance du mobilier, auront dans l'ordre ouvert sur le prix d'adjudication sur surenchère, un rang préférable aux hypothèques consenties avant l'aliénation.

4° La première vente étant résolue, l'adjudicataire sur surenchère ne tient ses droits que de l'aliénateur primitif; c'est donc contre lui que, en cas d'éviction, il

exercera son action en garantie. Quant au tiers détenteur, s'il avait acquis la propriété en vertu d'un contrat de vente, il pourra aussi réclamer des dommages-intérêts à l'aliénateur primitif. Mais ce ne sera pas en raison d'une vente qui est résolue; son action devra être basée sur l'article 1383 du Code Civil qui rend chacun responsable du dommage causé par sa négligence ou son imprudence. Or, l'aliénateur a été négligent en ne prenant pas le soin de désintéresser ses créanciers pour éviter à l'acheteur d'être évincé.

5° Si l'immeuble est vendu pour un prix supérieur au montant des créances inscrites, l'excédant revient à l'aliénateur primitif et à ses créanciers chirographaires (1), parmi lesquels se place le tiers détenteur, qui n'a pas d'autre droit que celui de former une saisie-arrêt entre les mains de l'adjudicataire et de venir au marc le franc sur les sommes ainsi arrêtées.

6° Il ne sera dû qu'un seul droit de mutation calculé sur le montant de l'adjudication sur surenchère. Si le surenchéri a déjà payé les droits dus en raison de la première vente, ils viendront en déduction de ce que devra verser l'adjudicataire qui en tiendra compte au tiers détenteur, ainsi que l'article 2188 du Code Civil lui en impose l'obligation.

7° Enfin, du système de la résolution rétroactive, combiné avec les principes de la loi de 1855, on peut

(1) Cass., 15 décembre 1862, D. P., 63, 4, 161.

encore tirer la conséquence suivante : le vendeur qui peut déjà concéder toutes sortes de droits réels même après l'aliénation primitive aura aussi le droit d'aliéner son immeuble et si cette aliénation est transcrite avant le jugement d'adjudication sur surenchère, le droit de cet acquéreur sera préférable à celui de l'adjudicataire (1).

II. *L'adjudication opère la résolution rétroactive de l'aliénation primitive et l'adjudicataire est censé propriétaire du jour de la première vente.* — On trouve ce système consacré par la Cour de Paris, dans un arrêt du 1^{er} juillet 1852 (D. P. 52, 2, 235). Le point de départ est toujours l'idée de résolution de la première vente, mais avec cette circonstance particulière que l'adjudicataire est complètement mis aux lieu et place de l'acquéreur primitif. Il en résultait, d'après la Cour, que l'adjudicataire devait les intérêts de son prix, du jour de l'entrée en jouissance du premier acquéreur ; il avait, par suite, le droit de réclamer à celui-ci les fruits perçus antérieurement à l'adjudication. On doit aussi, quoique la Cour ne le dise pas, en tirer cette conséquence que l'aliénateur primitif n'a pu conférer aucun droit réel postérieurement à la transcription de l'aliénation.

La Cour s'appuie sur l'article 838 du Code de Procé-

(1) Bordeaux, 24 avril 1845, S. 46, 2, 45.

ture d'après lequel l'acte d'aliénation tient lieu de minute d'enchères et l'adjudication n'est que la reproduction de la première vente à laquelle rien n'est changé sauf le prix. Par suite, l'adjudicataire est rétroactivement propriétaire, du jour de l'aliénation primitive. Ce résultat s'explique par une idée de subrogation ou de mandat tacite.

Disons immédiatement que ce point de départ est purement artificiel. Le tiers détenteur n'avait pas l'intention d'acquérir pour un adjudicataire éventuel, mais bien pour lui-même. Cette théorie a été abandonnée, du reste, par la Cour de Paris, qui est revenue bientôt à la doctrine de la Cour de Cassation.

III. *La résolution est facultative pour l'acquéreur dans ses rapports avec son vendeur.* — Mourlon a soutenu ce système en le basant sur les articles 1184 et 2188 du Code Civil (1). A l'égard des tiers, le jugement d'adjudication sur surenchère résout rétroactivement le contrat d'aliénation volontaire; mais dans ses rapports avec son vendeur, l'acquéreur surenchéri peut opter, suivant son intérêt, entre la résolution et le maintien de son contrat d'acquisition. En effet, dit cet auteur, d'après l'article 1184, quand une partie a manqué à ses engagements, l'autre peut demander à son choix le maintien ou la résolution du contrat. L'acquéreur demandera la

(1) Mourlon, *Transcription*, I, p. 237.

résolution et aura droit aux restitutions de l'article 2188 si le prix d'adjudication ne dépasse pas le montant des créances hypothécaires, car il rentrera alors dans ses déboursés. S'il y a un excédant à toucher, il optera, au contraire, pour la non-résolution. Grâce à ce système de résolution facultative, on évite les conséquences fâcheuses de la théorie de la résolution pure et simple relativement à l'attribution des fruits intérimaires et de l'excédant du prix.

Mais ce système mixte, si ingénieux qu'il soit, ne repose que sur l'arbitraire et il a, de plus, l'inconvénient de faire dépendre du caprice de l'acquéreur surenchéri le sort et la validité des hypothèques et droits réels qu'il a constitués sur l'immeuble pendant le temps où il en est demeuré propriétaire.

IV. *L'adjudication sur surenchère laisse subsister l'aliénation primitive.* — Rappelons d'abord rapidement les différents partis que peut prendre le tiers détenteur en présence des hypothèques qui grèvent l'immeuble qu'il a acquis. Il peut délaisser, se laisser saisir ou purger. S'il délaisse, les créanciers hypothécaires saisissent et vendent l'immeuble sous le nom d'un curateur à l'immeuble délaissé. Dans le second cas, la saisie a lieu sur le tiers détenteur lui-même. Enfin, dans le troisième cas, le tiers détenteur, en prenant l'initiative de la purge, provoque lui-même la revente et évite ainsi

les lenteurs et les frais de la procédure de saisie immobilière.

Quelle que soit l'hypothèse envisagée, le tiers détenteur se trouve dépossédé et la propriété de l'immeuble est transférée à l'adjudicataire ; mais le passé n'est pas modifié. Pour qu'il y ait modification et notamment pour que l'acquisition faite par l'acquéreur surenchéri fût rétroactivement anéantie, il faudrait que le contrat eût été affecté d'une condition résolutoire expresse ou tacite et que cette condition s'accomplît. Le fait que l'immeuble vendu est grevé d'hypothèques ne constitue pas une condition résolutoire, juridiquement parlant, c'est-à-dire une condition qui entraînerait d'elle-même et avec effet rétroactif, au cas où le droit hypothécaire serait exercé, l'anéantissement complet du contrat primitif de vente, qui le supprimerait en effaçant toute trace comme s'il n'avait jamais existé. Pour pouvoir admettre que l'existence d'hypothèques sur le bien vendu produise un pareil effet, il faudrait ou bien une stipulation formelle des parties, ce que l'on ne voit jamais, ou un texte de loi, ce qui n'existe pas.

L'article 2177, alinéa 1^{er}, qui dit que les servitudes et droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession renaissent après le délaissement ou après l'adjudication sur saisie, ne contredit pas notre opinion. En effet, le deuxième alinéa d'après lequel « *les créanciers personnels du tiers détenteur, après tous ceux qui sont inscrits sur les précédents propriétaires*

exercent leur hypothèque à leur rang sur le bien délaissé ou adjudgé », rejette toute idée de résolution. Ces droits réels devraient être anéantis en même temps que la propriété, si l'adjudication jouait rétroactivement le rôle de condition résolutoire.

On pourrait cependant objecter qu'il est difficile de concilier les deux dispositions de l'article 2177 qui paraissent contradictoires. La réponse est que cette contradiction n'est qu'apparente et on le démontrera en établissant que l'article 2177-1° ne suppose pas forcément comme point de départ l'idée de résolution. On sait que les créanciers exercent leurs droits de gage sur l'immeuble considéré dans l'état où il se trouvait avant l'aliénation primitive. Cette aliénation ne doit rien leur faire perdre, mais par contre il est juste qu'elle ne leur fasse rien gagner, au détriment du tiers détenteur dépossédé. Il est donc équitable que les droits réels et servitudes qui existaient sur l'immeuble soit au profit, soit à l'encontre du tiers détenteur, avant son acquisition, renaissent après l'adjudication sur surenchère. Mais ce résultat n'est pas une conséquence de la résolution de la propriété du tiers détenteur. L'adjudication sur délaissement et sur saisie n'a rien de résolutoire ; de même l'adjudication sur surenchère qu'on doit assimiler aux précédentes ne produit pas la résolution rétroactive du titre de l'acquéreur. C'est une nouvelle aliénation qui laisse subsister celle antérieurement consentie par le débiteur hypothécaire. Il y aura deux

mutations de propriété, puisque la propriété de l'immeuble a passé successivement de l'aliénateur primitif au surenchéri et du surenchéri à l'adjudicataire. Et même, au regard de l'adjudicataire, le véritable aliénateur de l'immeuble sera le surenchéri qui se trouve être l'exproprié par suite de l'aliénation sur surenchère (1).

DISCUSSION DE CES DIVERS SYSTÈMES

C'est le système de non résolution qui nous paraît le seul vraiment logique. En effet, il n'est pas établi que le législateur, qui, dans l'article 2177 du Code Civil, a consacré le principe de la non résolution de la vente primitive au regard du tiers détenteur qui délaisse l'immeuble ou se laisse exproprier, ait admis un principe différent en matière de purge. Au contraire, il convient d'assimiler la situation de tous ces tiers détenteurs. Cette assimilation entre les adjudications sur saisie ou après délaissement et l'adjudication sur surenchère est d'ailleurs logique, car il y a même raison de décider, et l'on ne pourrait accepter un principe contraire qu'en se basant sur un texte dépourvu de toute ambiguïté ; or ce texte nous fait défaut. « L'assimilation établie, » disent Aubry et Rau (2), entre la position du tiers dé-

(1) Aubry et Rau, t. III, p. 533 et s. — Vernet, *Revue pratique*, t. XX, p. 126. — Labbé, *Revue critique*, t. XIX, p. 297. — Laurent, t. XXXI, p. 495 et s. — Colmet de Santerre, t. IX, n° 177 bis IV°.

(2) Tome III, p. 536, § 294, note 111.

« détenteur qui a délaissé l'immeuble hypothéqué ou qui
« a subi l'expropriation, et celle dans laquelle il se
« trouve placé après éviction par suite de surenchère,
« conduit naturellement à étendre à cette dernière si-
« tuation la dernière disposition de l'article 2177... Si
« cette dernière disposition n'a pas été répétée au cha-
« pitre VIII qui traite de la purge, on doit supposer ou
« que la question a échappé à l'attention du législa-
« teur, ou qu'il a considéré la solution donnée pour le
« cas d'expropriation et de délaissement comme de-
« vant *a fortiori* s'appliquer au cas de purge. Cette ap-
« plication est d'autant plus légitime qu'on est bien
« forcé d'étendre à l'hypothèse où le tiers acquéreur se
« trouve évincé par l'effet d'une surenchère, la dispo-
« sition du premier alinéa de l'article 2177 et celle de
« l'article 2178. »

Nos adversaires nous opposent l'article 2188 qui oblige l'adjudicataire à restituer au tiers détenteur les frais et loyaux coûts de son contrat et qui ne peut s'expliquer, disent-ils, que comme une conséquence du principe de résolution (1). Nous ne nous laisserons pas arrêter par cette objection, car nous soutenons au contraire que l'article 2188 n'est pas basé sur l'idée de résolution. En effet, s'il y avait résolution du titre de l'acquéreur, les restitutions de l'article 2188 seraient à la charge du vendeur primitif et non de l'adjudicataire (2).

(1) Troplong, *Priv. et Hyp.*, n° 962.

(2) Vernet, *Revue pratique*, t. XX, p. 156 et 157.

Or, en définitive, ce sont les créanciers hypothécaires qui supporteront ordinairement ces restitutions: Les enchérisseurs, tenant compte de ce que le remboursement de ces frais est à la charge de l'adjudicataire, offriront de l'immeuble un prix moins élevé. La résolution n'est donc pas suffisante pour expliquer l'article 2188.

Au contraire, avec le système de non-résolution, nous donnons de cet article une explication facile. La loi a voulu encourager l'acquéreur à purger et pour cela il est naturel qu'elle l'ait rendu indemne. La disposition de l'article 2188 ne s'applique pas au cas de délaissement ou d'expropriation, c'est donc une faveur accordée à l'acquéreur qui purge. Il n'y a là rien que de juste, car il évite aux créanciers la longue et coûteuse procédure de l'expropriation. En lui assurant la restitution de ce qu'il a déboursé, le législateur a voulu favoriser la circulation des biens qui, sans cela, ne trouveraient pas facilement d'acquéreurs à l'amiable. Le législateur ne sacrifie du reste pas l'intérêt des créanciers hypothécaires; ceux-ci ne peuvent, en effet, pas se plaindre de supporter le remboursement des frais de contrat et de purge payés par le tiers détenteur, car ces frais qui viennent diminuer leur gage sont en somme l'équivalent de ce qu'ils auraient dû déboursier pour l'expropriation du tiers détenteur s'il n'avait pas purgé. Quant à l'acquéreur qui délaisse ou se laisse exproprier, la loi lui laisse avec raison supporter les frais de son contrat, puisqu'il n'a rien fait pour libérer l'immeuble; il ne

peut se plaindre d'être désavantagé, car il pouvait éviter cette perte en purgeant.

Nous n'admettons pas davantage la doctrine adoptée par la Cour de Cassation, dans son arrêt du 15 décembre 1862 déjà cité. Suivant cet arrêt, les créanciers ont, en vertu de leur droit hypothécaire, deux actions : l'une, qui, dérivant immédiatement du droit de suite, s'attaque directement au tiers détenteur et amène la réalisation du gage par l'expropriation; l'autre, qui s'exerce sous forme de surenchère. Dans cette deuxième action, la Cour voit une protestation contre le droit du tiers détenteur, tandis que la première ne porte pas atteinte à son droit de propriété.

Il y a là une distinction subtile qui ne repose sur aucune base sérieuse. Lorsque les créanciers exproprient le tiers détenteur par une saisie ou par une surenchère, ils n'ont qu'un but, vendre l'immeuble en vertu de leur droit de suite. La surenchère ne constitue pas une protestation contre le titre du tiers acquéreur, mais contre les offres faites aux créanciers. Cette protestation serait d'ailleurs sans intérêt ; il importe peu aux créanciers hypothécaires que l'immeuble appartienne à telle personne plutôt qu'à telle autre. Et même si cet intérêt existait, il faudrait aussi admettre les effets de cette protestation contre le tiers détenteur qui délaisse ou qu'on exproprie, car le droit de suite accordé aux créanciers uniquement en garantie de leur paiement ne permet pas pareille distinction.

Pour réfuter complètement cette théorie, nous citerons le passage suivant d'un éminent jurisconsulte, M. Laurent (1) : « Quelle est la loi et quel est le principe qui autorise les créanciers à protester contre une « aliénation parfaitement légitime?... En vertu de « quelle loi ou de quel principe les créanciers ont-ils le « droit de ratifier une vente que le débiteur peut faire « sans leur consentement et que l'acheteur peut consentir malgré eux? Ratifie-t-on quand on n'a pas le « droit de consentir?... Est-il vrai que les créanciers « qui surenchérissent attaquent le titre en vertu duquel « le tiers acquéreur est devenu propriétaire? Pour qu'un « titre puisse être attaqué, il faut qu'il soit vicié. Quel « est le vice qui entache le titre du nouveau propriétaire?... S'il y avait un vice et si les créanciers attaquaient le titre, ils devraient agir en nullité : est-ce « ainsi qu'ils procèdent?... »

Il est du reste des cas où la surenchère ne peut être considérée comme une protestation de la part des créanciers contre le contrat d'aliénation volontaire. Par exemple lorsqu'il s'agit d'un legs, d'une donation ou d'un échange, le titre ou le contrat ne contient pas de prix ; dans tous ces cas, c'est le tiers détenteur qui fixe lui-même la somme qu'il offre aux créanciers hypothécaires ; et quelle est la chose que ceux-ci refusent alors de ratifier ? Ce ne peut être l'acte transmissif de pro-

(1) T. XXXI, n° 544, p. 496.

priété qui les intéresse peu, mais plutôt la somme que l'acquéreur estime représenter la valeur de l'immeuble. Dans cette hypothèse d'un legs, on ne peut pas dire que l'action des créanciers fait tomber le titre du tiers détenteur. Il y aurait là un nouveau cas de caducité des legs non prévu par la loi. Et de plus, comme le fait observer Laurent, « si le titre du tiers détenteur « tombe, qui transmettra la propriété à l'adjudicataire? « C'est le débiteur, dit la Cour de Cassation, qui, sans « intermédiaire, fait passer la chose dans les mains de « l'adjudicataire. Mais dans l'espèce, le débiteur c'est « le testateur. C'est donc le testateur qui, lors de l'adju- « dication, transmet directement la propriété à l'adju- « dicataire! C'est-à-dire qu'il revit pour transmettre la « propriété de sa chose. »

Si maintenant nous examinons les principes qui régissent notre droit en matière de condition résolutoire, nous les trouvons encore en contradiction avec le système de la résolution. D'après les articles 1183 et 1184 du Code Civil, il y a deux sortes de conditions résolutoires : la condition résolutoire expresse et la condition résolutoire tacite. La première n'est pas en jeu ici. La résolution de l'aliénation primitive causée par l'adjudication sur surenchère ne peut se baser que sur la condition résolutoire tacite. Or l'article 1184 qui la sous-entend dans les contrats synallagmatiques ne l'admet qu'au profit de la partie à l'égard de laquelle le contrat n'a pas été exécuté. L'article 1184 ne saurait en consé-

quence servir de base au système de résolution, car, ainsi que nous le démontrerons plus loin, le surenchéri n'a jamais d'intérêt à invoquer la résolution de son contrat. Il résulterait alors du système de résolution que la condition résolutoire tacite serait établie en faveur de celui qui a manqué à ses engagements : ce qui constituerait une solution anti-juridique.

Au point de vue de la raison et de l'équité, le système de résolution ne se justifie pas davantage. Il n'est pas logique de permettre à la partie qui a manqué à ses engagements d'invoquer ce fait pour obtenir l'annulation de son contrat. Et surtout, il est injuste de faire supporter les fâcheuses conséquences de cette annulation à la partie qui n'a rien à se reprocher. En effet, que se passera-t-il dans le système de résolution ? Le donateur ou le vendeur, en ne désintéressant pas leurs créanciers, ont la faculté de faire courir le risque d'une surenchère à l'acquéreur ou au donataire. Et si la surenchère se produit, c'est l'acquéreur ou le donataire qui supporteront les sérieux inconvénients de la résolution de leur contrat. En effet, dans cette hypothèse, l'acquéreur est obligé de restituer les fruits intermédiaires qu'il a perçus et, comme il est censé n'avoir jamais été propriétaire de l'immeuble, il n'a pas droit à l'excédant du prix d'adjudication sur le montant de ce qui est dû aux créanciers hypothécaires de son aliénateur. Il aurait mieux valu pour lui ne pas purger, surtout si ce tiers détenteur est un donataire, car il perdra les fruits

sans compensation, ce qui ne lui serait pas arrivé s'il s'était laissé exproprier. La purge que le législateur a entendu favoriser, deviendra une procédure exceptionnelle et, en voulant rendre l'acquéreur surenchéri absolument indemne, la loi l'aura complètement dépouillé. Il est donc établi que le système de résolution est, par ses conséquences, contraire à l'esprit et aux principes de notre législation.

Devons-nous maintenant nous étonner que la loi ne contienne au chapitre de la purge aucune disposition impliquant le maintien du contrat du tiers détenteur ?

C'est sans doute par suite d'un oubli du législateur ; peut-être même a-t-il pensé qu'une pareille disposition était inutile. Le chapitre de la purge contient d'ailleurs d'autres lacunes que l'on n'hésite pas à combler par des analogies. Ainsi les articles 2177 et 2178 ne s'appliquent expressément qu'au délaissement et à l'expropriation ; cependant personne ne va jusqu'à soutenir que les droits réels ne renaissent pas après l'adjudication sur surenchère ou que l'adjudicataire surenchéri n'a pas de recours en garantie contre son vendeur. « Or, « dit Mourlon, puisque, sous différents rapports, on « tient pour juste de suppléer par des analogies à l'insuffisance de la loi, notre cause est forcément gagnée. « Où est, en effet, la différence de notre adjudication « avec celle qui intervient après délaissement ou saisie ? « Nous nous trompons ; des différences existent, mais « elles militent toutes en faveur de l'acquéreur qui

« purge. C'est donc au lieu d'un *a pari* un *a fortiori* que nous devons tirer en faveur de la non-résolution ».

Après toutes ces considérations, la conclusion qui s'impose, c'est que la résolution ne peut être invoquée par l'aliénateur, que, faute d'intérêt, elle ne saurait l'être par les créanciers hypothécaires ni par l'adjudicataire et qu'enfin l'acquéreur surenchéri ne s'en prévaudra jamais, car elle ne pourrait que lui nuire.

Si l'on envisage les principes juridiques qui régissent la condition résolutoire ou si l'on consulte l'esprit et le but de la loi en matière de purge, c'est en fin de compte le système de non résolution qui s'impose.

Nous allons maintenant examiner les conséquences du système de non-résolution, mais tout d'abord notons soigneusement qu'il en est une qui domine toutes les autres : nous voulons parler du maintien du titre de propriété du tiers acquéreur. Le contrat d'aliénation volontaire ne subissant aucune atteinte par suite de l'adjudication sur surenchère, l'acquéreur surenchéri a eu et conservé, jusqu'à cette adjudication, la propriété de l'immeuble. Si l'adjudicataire est autre que le surenchéri, il y a donc deux mutations de propriété et deux transcriptions distinctes et nécessaires. Il s'ensuit :

1° Puisqu'il y a deux transmissions de propriété, l'enregistrement percevra deux droits de mutation supportés tous deux par l'adjudicataire sur surenchère. Tout d'abord les frais de son contrat sont à sa charge et, de plus, comme nous l'avons déjà fait remarquer, l'ar-

ticle 2188 l'oblige à rembourser les frais du contrat de l'acquéreur surenchéri. Assurément cette obligation n'a rien d'injuste, car l'adjudicataire a dû y compter avant d'enchérir et le prix de l'adjudication s'est trouvé diminué d'autant.

2° L'acquéreur conservant la propriété de l'immeuble entre les deux ventes a droit à l'excédant du prix d'adjudication sur le montant des créances hypothécaires (1).

3° Lorsque le titre d'acquisition du tiers détenteur est une vente, il paiera les intérêts de son prix; en revanche, il conservera les fruits (2). Il ne devra plus les intérêts lorsqu'il cessera de faire les fruits siens, c'est-à-dire à partir de la sommation de payer ou de délaisser ou bien de la réquisition de surenchère. En effet, ces deux actes entraînent l'immobilisation des fruits au profit des créanciers hypothécaires. Dans le cas où certains revenus auraient été perçus par anticipation, la restitution devrait en être faite à l'adjudicataire à qui ils appartiennent (3).

4° Les créanciers hypothécaires ou privilégiés du tiers acquéreur auront pris valablement inscription sur

(1) Grenier, t. II, p. 469. — Rodière, *Revue de législation*, 1835, t. II, p. 77. — Chauveau s. Carré, q. 2500-9°. — Flandin, *Transcription*, t. I, p. 575. — Dàlloz, J. G. *Priv. et Hyp.*, n° 1753. — Aubry et Rau, t. III, p. 535 et 537, § 294, texte et notes 109 et 113. — Laurent, t. XXXI, p. 545 et 547.

(2) Pont, *Priv. et Hyp.*, t. II, n° 1395 et s. — Aubry et Rau, t. III, § 294, note 109, p. 135.

(3) Douai, 29 avril 1846, D. P. 47, 2, 63.

l'immeuble surenchéri jusqu'à la transcription du jugement d'adjudication sur surenchère. Par suite, ils viendront à l'ordre ouvert sur le prix, à leur rang, après les créanciers hypothécaires de l'aliénateur primitif. Les autres droits réels, démembrements de propriété conférés par l'acquéreur, ne seront opposables, ni aux créanciers hypothécaires de son vendeur, car, étant obligé de respecter l'hypothèque, il ne peut faire des actes qui leur sont préjudiciables, ni à l'adjudicataire qui est l'ayant-cause des créanciers hypothécaires; il en sera ainsi même si ces droits réels ont été transcrits avant la transcription du jugement d'adjudication.

5° Le tiers à qui l'acquéreur surenchéri aurait vendu l'immeuble et qui aurait fait transcrire son contrat avant la transcription du jugement d'adjudication, pourra s'en prévaloir à l'égard de l'adjudicataire (argument, art. 1^{er} de la loi du 23 mars 1855). Il en résultera qu'il aura le droit de purger de nouveau; d'ailleurs, l'adjudicataire invoquerait la subrogation légale (art. 1251 2° C. Civ.) pour se faire colloquer sur le prix de la nouvelle adjudication. En outre nous allons voir qu'il pourra actionner en garantie le surenchéri qui l'aura évincé par cette aliénation.

6° L'aliénateur primitif doit la garantie à l'acquéreur surenchéri qui la doit lui-même à l'adjudicataire.

Pour établir le droit à la garantie qui existe au profit du surenchéri en vertu de son titre d'acquisition, il faut distinguer suivant que cette acquisition a été faite à

titre onéreux ou à titre gratuit. Dans le premier cas, l'acquéreur a son recours en garantie contre son vendeur, même lorsque l'éviction résulte de privilèges et hypothèques nés en la personne des précédents propriétaires. Nous tirons de l'article 2178 du Code Civil qui accorde ce droit de recours au délaissant, un argument d'analogie pour le reconnaître au surenchéri. Et l'article 2191 qui admet ce même recours au profit de l'acquéreur surenchéri devenu adjudicataire sur surenchère, pour le supplément qu'il a dû payer, nous permet *a fortiori* d'en faire bénéficier le surenchéri évincé.

Lastipulation de non garantie, inefficace d'ailleurs, si l'éviction provient du fait personnel du vendeur ne permettrait donc pas à celui-ci d'échapper à la garantie.

Au moyen de ce recours, l'acquéreur évincé par la surenchère obtiendra, outre les restitutions de l'article 2188, tout ce qu'il aura perdu ou manqué de gagner par suite de l'éviction, notamment son prix et les intérêts de celui-ci qu'il aura payés, les frais de sa demande et des dommages-intérêts. Notons cependant qu'il devra déduire du montant de sa créance ce qu'il aurait touché comme excédant du prix sur les créances inscrites, ce qu'il aurait reçu à titre d'indemnité pour améliorations opérées sur l'immeuble (art. 2175 C. Civ.), ou ce qui lui aurait été déjà restitué par l'adjudicataire en vertu de l'article 2188 (1). C'est de cette manière que

(1) Troplong, *Priv. et Hyp.*, t. IV. n° 967. — Pont, *Priv. et Hyp.*, n° 1396.

dans le système de non résolution, nous arrivons à rendre l'acquéreur à titre onéreux complètement indemne selon le vœu de la loi.

S'agit-il d'une acquisition à titre gratuit, donation ou legs, la garantie n'est pas due, mais le tiers détenteur dépossédé par l'adjudication sur surenchère pourra exercer l'action de gestion d'affaires contre le donateur si les hypothèques et privilèges causes de l'éviction proviennent de son chef, contre l'héritier s'ils proviennent du chef du testateur, contre les précédents propriétaires s'ils proviennent de leur chef.

De son côté l'acquéreur surenchéri doit garantie à l'adjudicataire si ce dernier est évincé à la suite d'hypothèques par lui concédées ou d'aliénations opposables à l'adjudicataire, faute par lui d'avoir transcrit son contrat ; ce sont les règles habituelles de la garantie en cas de vente.

Un point controversé est le suivant : les créanciers hypothécaires devront-ils aussi garantie à l'adjudicataire évincé dans les deux derniers cas que nous venons de voir ? On a prétendu qu'ils n'étaient pas responsables de l'éviction qui constituait un fait personnel à l'acquéreur surenchéri ; ils ont du reste transmis au moment de l'adjudication ce qu'ils s'étaient engagés à procurer à l'adjudicataire : le droit de propriété relative. D'ailleurs l'adjudicataire est en faute d'avoir trop longtemps retardé la transcription de son titre (1). Nous

(1) Delvincourt, t. III, p. 374. — Duranton, t. XIII, n° 686.

préférons l'opinion contraire. L'immeuble a été vendu en vertu du droit de suite des créanciers ; en raison de l'éviction il y a eu vente de tout ou partie de la chose d'autrui. La vente est nulle (art. 1599 C. Civ.) et les créanciers doivent restituer ce qu'ils ont indûment reçu.

Toutes les conséquences que nous venons d'exposer sont particulières au système de non résolution. Chose remarquable, il en est quelques-unes, comme celle relative au recours en garantie, qui sont admises par la jurisprudence. Cette concession faite à notre système montre encore combien le principe de la résolution reconnu par les tribunaux est d'une application difficile.

Pour compléter notre étude sur les effets du jugement d'adjudication sur surenchère du dixième, il nous reste à signaler certains points qui sont acceptés par tous les systèmes.

Il en est ainsi de la solution énoncée par l'article 2177 : « *Les servitudes ou droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant sa possession renaissent après le délaissement ou l'adjudication.* » Nous avons dit que rien ne pouvait empêcher d'appliquer cette disposition à l'adjudication sur surenchère. Les partisans de la résolution y voient une conséquence de leur système, leurs adversaires une conséquence du principe que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui ; mais le résultat est le même et tous les droits réels qui existaient sur l'immeuble, soit au profit, soit à l'encontre du tiers détenteur renaissent après l'adjudication.

On applique également à notre matière les deux propositions de l'article 2175 : « *Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers détenteur, au préjudice des créanciers hypothécaires ou privilégiés, donnent lieu contre lui à une action en indemnité ; mais il ne peut répéter ses impenses et améliorations que jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de l'amélioration.* » En raison de la publicité des hypothèques, le tiers détenteur devait savoir que le bien qu'il détériorait n'était pas libre et c'est à juste titre que des dommages-intérêts sont dus par lui.

On peut se demander à qui l'on devra attribuer cette indemnité ; est-ce à l'adjudicataire ou aux créanciers hypothécaires ? Nous pensons que l'indemnité doit profiter à ceux à qui un préjudice a été causé par les détériorations. Or l'adjudicataire n'en a pas souffert, car il a acheté l'immeuble dans l'état où il se trouvait lors de l'adjudication et le prix a été en conséquence moins élevé ; c'est donc à tort que la Cour de Douai a attribué l'indemnité à l'adjudicataire (1). Elle doit revenir aux créanciers hypothécaires d'après les termes de l'article 2175. Du moins il en est ainsi lorsque le cahier des charges ne renferme rien de spécial sur l'attribution de l'indemnité. L'adjudicataire n'y aura donc droit que si le cahier des charges contient une clause la lui attribuant. Au surplus, l'acquéreur surenchéri qui aura

(1) Douai, 9 juin 1844, 29 avril 1846, D. P. 47, 2, 63.

payé cette indemnité pourra agir en garantie contre son vendeur pour en obtenir la restitution; cependant il peut y avoir lieu de la compenser en partie avec le profit qu'il a peut-être retiré des dégradations.

Quant aux améliorations et impenses, il est juste, comme le fait l'article 2175, d'accorder à l'acquéreur surenchéri le droit de les répéter jusqu'à concurrence de la plus-value. Aux dépenses utiles, il faut joindre le montant des dépenses nécessaires qui n'ont pas procuré de plus-value à l'immeuble, mais l'ont empêché de se détériorer (1).

Pour répondre à la question de savoir à qui le surenchéri demandera ce remboursement, nous reproduisons la distinction que nous avons faite plus haut pour les détériorations. Si le cahier des charges est muet à ce sujet, la restitution incombera aux créanciers hypothécaires comme le font supposer les termes de l'article 2175 (2). C'est du reste logique, car ce sont eux qui bénéficient de l'augmentation du prix de l'immeuble produite par ces améliorations. De plus il serait inique de les mettre à la charge de l'adjudicataire qui en paierait ainsi deux fois la valeur, car le prix de l'adjudication a monté en raison des améliorations. Une clause expresse du cahier des charges obligera donc seule l'adjudicataire à payer cette indemnité.

(1) Delvincourt, t. III, p. 480. — Duranton, t. XX, p. 274.

(2) Pont, *Priv. et Hyp.*, n° 1397. — Laurent, t. XXXI, n° 309, p. 282.
— Cass., 14 nov. 1881, S. 81, 1, 257.

Mais comment le remboursement de ces impenses et améliorations est-il assuré ? L'acquéreur surenchéri sera-t-il considéré comme un créancier privilégié ou simplement hypothécaire pour la partie du prix correspondant à la plus-value produite par les améliorations ? Nous croyons qu'il n'a pas de privilège, mais, comme le dit Vernet (1), « il a, quant au montant de cette plus-value, mieux qu'un privilège ; il agit comme créancier direct de la portion du prix afférente à la portion d'immeuble qui échappait au droit de suite des créanciers hypothécaires et dont il avait dès lors la propriété pleine et entière. » Quand on distribuera le prix entre les créanciers, il demandera distraction à son profit de la portion du prix correspondant à la plus-value (2). Lorsque la plus-value sera inférieure aux dépenses le surenchéri réclamera la différence à son vendeur, par son action en garantie.

On a prétendu de plus que le surenchéri avait le droit de retenir l'immeuble jusqu'au paiement de la plus-value ou tout au moins d'exiger que la plus-value fût estimée préalablement à la mise en vente (3) A notre sens, il n'y a pas lieu d'exposer ici la question vivement controversée de savoir si l'on doit reconnaître le droit de rétention en dehors des cas expressément prévus par

(1) *Revue pratique*, t. XX, p. 163.

(2) Cass., 14 nov. 1881, D. P. 82, 1, 168. — Aubry et Rau, t. III, § 287, note 54.

(3) Toulouse, 30 mai 1873, S. 73, 2, 301.

le Code. Il n'est pas même nécessaire de se demander si le droit de rétention doit être accordé lorsqu'il y a *debitum cum re junctum*, car l'article 2175 du Code Civil l'exclut par cela même qu'il accorde à l'acquéreur surenchéri une action en répétition pour ses impenses et améliorations (1). Nous croyons donc que ces deux prétentions, droit de rétention ou estimation de la plus-value préalablement à la vente, doivent être rejetées, et telle est l'opinion consacrée par la Cour de Cassation (2). Le tiers détenteur ne pourra donc gêner ou retarder, par l'exercice d'un droit de rétention que la loi ne lui accorde pas, la surenchère qui est une des manifestations du droit hypothécaire. Il est hors de doute que l'obligation d'attendre le règlement de l'ordre pour obtenir le remboursement de ses impenses n'est pas sans inconvénients pour le tiers détenteur. Mais il ne peut s'en prendre qu'à lui-même, car il a agi à la légère en se considérant prématurément comme un propriétaire incommutable et en améliorant, avant d'avoir purgé, l'immeuble qui lui est ainsi enlevé.

Le surenchéri ne pourra pas davantage demander que cette plus-value soit fixée avant l'adjudication sur surenchère. Ainsi que les autres créanciers, il doit être

(1) Baudry-Lacantinerie, *Du Nantissement, des Privilèges et Hypothèques*, t. III, p. 697, n° 2519. — Paris, 24 juillet, 1886, S. 87, 2, 39.

(2) Cass, 14 nov. 1881, déjà cité.

renvoyé à se pourvoir à l'ordre, car autrement, il entraverait l'exercice de l'action hypothécaire.

Baux. — Nous avons vu que l'acquéreur surenchéri ne pouvait constituer valablement ni servitudes, ni droits réels autres que des privilèges et hypothèques. On a soutenu aussi qu'il n'avait pu valablement passer de baux, en se basant sur l'article 837 du Code de Procédure, d'après lequel l'acte d'aliénation du tiers acquéreur servira de minute d'enchères. Mais l'avis général est que ce serait exagérer l'importance de cette disposition. Si l'on admet que les administrateurs (art. 1429, 1718 C. Civ.) ont le droit de passer des baux dans une certaine limite, pourquoi refuser ce droit au tiers détenteur qui, lui, est propriétaire? En faveur de cette opinion, on peut d'ailleurs invoquer l'article 1673 qui, dans une hypothèse analogue, oblige le vendeur à reméré à exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur. Les tribunaux auront un pouvoir discrétionnaire pour maintenir les baux ainsi passés ou les annuler en cas de fraude (1).

Purge des droits réels accessoires de l'immeuble. —

Nous n'avons qu'à rappeler ce que nous avons dit des effets produits par le jugement d'adjudication sur surenchère du sixième relativement au droit de résolution du précédent vendeur et à la purge des privilèges et

(1) Bordeaux (motifs) 13 mars 1863, S. 63, 2, 151. — Chauveau s. Carré, q. 2500-9°. — Aubry et Rau, t. III, § 294, p. 533.

hypothèques. L'article 838 du Code de Procédure renvoie en effet à l'article 717 pour ceux de ces effets relatifs au vendeur et à l'adjudicataire. Mais, pour éviter toute objection de la part du précédent vendeur qui dirait n'avoir pas connu l'adjudication sur surenchère, il sera prudent de lui notifier la sommation prescrite par l'article 692.

L'article 838 ajoute : « *Néanmoins après le jugement d'adjudication par suite de surenchère, la purge des hypothèques légales, si elle n'a pas eu lieu, se fait comme en cas d'aliénation volontaire et les droits des créanciers à hypothèques légales sont régis par le dernier alinéa de l'article 772.* » On peut regretter que le législateur de 1858 qui a inséré l'article 838 au Code de Procédure n'ait pas, comme dans la procédure de purge en matière de saisie immobilière, appelé tous les intéressés à la surenchère ; il y a là une lacune fâcheuse. C'est sans doute pour cette raison que l'on s'est demandé, si, malgré la disposition du même article qui prohibe toute surenchère à la suite d'une aliénation volontaire, les créanciers à hypothèques légales n'ont pas le droit de surenchérir lors de la purge prévue par la fin de l'article 838 ? La négative à notre avis est certaine. Le législateur n'a pas dérogé à la règle générale « surenchère sur surenchère ne vaut » et l'article 838 *in fine* qui prescrit la purge des hypothèques légales n'a d'autre but que de préparer, comme le veut la loi, la distribution du prix d'adjudication entre tous les créanciers en

mettant ceux qui sont garantis par une hypothèque légale en demeure de se faire connaître pour recevoir la sommation de produire à l'ordre de l'article 753 du Code de Procédure; faute de quoi ils encourront la déchéance que l'article 772 prononce contre les créanciers à hypothèques légales qui n'ont pas fait inscrire leurs hypothèques dans le délai de l'article 2195 du Code Civil.

Transcription. — Que l'on adopte ou non le système de non résolution, l'adjudicataire doit accomplir une dernière formalité, la transcription du jugement d'adjudication. Mais, puisque nous n'admettons pas la résolution, il ne sera pas nécessaire de faire en marge de la transcription du contrat original la mention que l'article 4 de la loi du 23 mars 1855 impose pour les jugements prononçant la résolution, nullité ou rescission d'un acte transcrit.

DEUXIÈME HYPOTHÈSE

Le surenchéri reste adjudicataire définitif.

Lorsque l'adjudication est prononcée au profit du tiers détenteur qui a purgé, elle produit les trois effets suivants :

A. Le jugement d'adjudication est confirmatif, d'après l'article 2189 du Code Civil; il ne peut, en effet, y avoir translation de propriété, puisque le propriétaire ne

change pas. De là on peut tirer les conséquences suivantes :

1° Les droits réels et les baux consentis par le surenchéri entre la vente primitive et l'adjudication doivent être maintenus.

2° Les fruits produits durant la même période appartiennent au surenchéri en sa qualité de propriétaire.

3° Le titre primitif d'acquisition (vente ou donation) tient toujours et la caution que le surenchéri a fournie pour garantie du paiement du prix de cette vente est toujours obligée jusqu'à concurrence de ce prix (1).

4° L'adjudicataire ne doit de nouveaux droits de mutation que sur la différence entre le prix de la première vente et le montant de l'adjudication.

B. L'acquéreur est tenu au-delà du prix de vente du montant de son enchère, mais seulement vis-à-vis des créanciers hypothécaires. Comme le contrat primitif est maintenu, il a, par suite de l'article 2191 du Code Civil, un recours contre son vendeur pour se faire restituer tout ce qui excède le prix convenu et l'intérêt de cet excédant, si la convention primitive a donné naissance à l'obligation de garantie, c'est-à-dire s'il s'agit d'une acquisition à titre onéreux. Si le surenchéri est légataire ou donataire, il aura seulement l'action de gestion d'affaires contre ceux dont il aura désintéressé les créanciers.

(1) Cass., 9 février 1881, D. P. 81, 1, 208.

Remarquons, du reste, que l'action engarantie est soumise aux règles du droit commun. Ainsi une stipulation de non garantie ne libérerait pas l'aliénateur de son obligation, si le supplément de prix avait été employé à désintéresser ses créanciers. Il n'en serait autrement que si la cause d'éviction avait été prévue et déclarée dans le contrat et peut-être aussi dans le cas où l'acheteur aurait connu la cause d'éviction ; ce dernier point toutefois est controversé.

Lorsque la somme qui constitue le prix d'adjudication est supérieure au montant des créances hypothécaires, l'acquéreur retient le surplus et est fondé à le refuser aux créanciers chirographaires de son vendeur, car ils ne peuvent avoir plus de droits que leur auteur. Cet excédant viendra en déduction de ce que l'article 2191 l'autorise à réclamer à son vendeur. Tous les auteurs acceptent cette manière de voir. Ils ne diffèrent que dans la façon de l'exprimer. D'après MM. Aubry et Rau, l'acquéreur demeuré adjudicataire *retient* l'excédant du prix. M. Pont emploie un langage à peu près identique : « L'acquéreur, dit cet auteur, retient l'excédant du prix » en déduction des dommages-intérêts qu'il est en « droit de répéter contre son auteur ». Il est peut-être préférable de dire que l'acquéreur conserve cet excédant parce que personne ne peut le lui réclamer.

C. Il y a lieu à un règlement de compte pour les améliorations apportées à l'immeuble ou les dégradations commises par l'adjudicataire entre la vente et

l'adjudication (art. 2175 C. Civ.). D'après l'opinion que nous avons précédemment émise, le compte devra s'établir entre les créanciers hypothécaires, qui ont en définitive profité des améliorations ou souffert des dégradations et le surenchéri.

S'il a commis des dégradations, le surenchéri versera, en sus de son prix, ce qui sera nécessaire pour désintéresser intégralement les créanciers hypothécaires, sauf, s'il est acheteur, son recours contre le vendeur dans les termes où nous l'avons dit plus haut.

Pour obtenir le paiement des impenses et améliorations, le tiers détenteur fera déterminer contradictoirement avec les créanciers hypothécaires le montant de sa créance qui se compensera jusqu'à due concurrence avec le prix qu'il devait leur verser.

TROISIEME PARTIE

DES SURENCHÈRES APRÈS FAILLITE
ET LIQUIDATION JUDICIAIRE

TROISIÈME PARTIE

DES SURENCHÈRES APRÈS FAILLITE ET LIQUIDATION JUDICIAIRE

CHAPITRE PREMIER

Caractères généraux et Historique.

Les deux surenchères que nous avons examinées jusqu'ici différaient profondément l'une de l'autre. Celle que nous allons étudier maintenant est, en quelque sorte, une combinaison des deux précédentes. Elle n'a rien de particulièrement original et son histoire ne date que du Code de Commerce de 1807. L'article 565 de ce code qui l'a établie était ainsi conçu : « *Pendant huitaine après l'adjudication, tout créancier aura le droit de surenchérir. La surenchère ne pourra être au-dessous du dixième du prix de l'adjudication.* »

La surenchère dont il s'agit était donc réservée aux seuls créanciers ; elle était faite exclusivement pour le régime de la faillite et n'en sortait pas. Les créanciers avaient été seuls admis à toutes les opérations auxquelles

avait dû donner lieu la cessation des paiements de leur débiteur; ils restaient les seuls à pouvoir suivre jusqu'au bout la procédure d'exécution qu'ils dirigent par leurs représentants contre ses immeubles; seuls ils pouvaient prendre part à la surenchère qui est le dernier acte de l'expropriation forcée. Nous relevons donc dans la surenchère de 1807 ce premier caractère qu'elle était organisée, elle aussi, comme la surenchère après aliénation volontaire, en vue d'un régime spécial, le régime de la faillite, qu'elle n'était ouverte qu'à des personnes ayant déjà des droits antérieurs, non pas, il est vrai, sur l'immeuble, mais contre l'exproprié. De là, pensons-nous, l'admission d'un taux analogue à celui de la surenchère des créanciers hypothécaires. Ces deux surenchères doivent être en effet du dixième. Les créanciers du failli, comme les créanciers hypothécaires *certant de damno vilando*. C'est pourquoi la loi se montre moins rigoureuse à leur égard.

Mais, d'un autre côté, la surenchère qui nous occupe présente la plus grande analogie avec la surenchère du sixième. Comme cette dernière, elle vient après des mesures d'exécution prises contre les immeubles dont il s'agit; comme cette dernière, elle est spontanée, comme cette dernière, elle doit être portée dans un délai très court de huitaine. C'est d'ailleurs, à la différence de la surenchère après aliénation volontaire, une véritable surenchère venant après une enchère dont elle doit dépasser le taux; elle se relie à cette

enchère dont elle n'est séparée que par un intervalle de huit jours.

La ressemblance avec la surenchère du sixième s'est encore accentuée depuis la loi du 28 mai 1838. L'article 573 du Code de Commerce a en effet modifié la législation antérieure sur les points suivants : désormais *toute personne* pourra surenchérir ; le taux sera du dixième du prix de l'adjudication. S'inspirant de l'article 710 ancien du Code de Procédure civile, qui, sur ce point, n'a pas été modifié par l'article 708 dont le texte est issu de la loi de 1841, la loi de 1838 spécifie bien qu'il s'agit du *prix principal*. En sorte que la surenchère après faillite se rapproche maintenant de la surenchère du sixième à deux nouveaux points de vue : 1° elle peut être portée par *toute personne*, ce qui la fait sortir de son régime spécial ; 2° elle est du dixième du *prix principal*, sans qu'on ait à tenir compte, comme en matière de surenchère après aliénation volontaire, des charges accessoires.

Elle a même failli se confondre presque complètement avec la surenchère du sixième, car on avait proposé de lui attribuer le *même taux*. On voulait harmoniser nos deux surenchères ; on sentait bien qu'elles étaient toutes deux de même nature et qu'il n'y avait pas de raisons sérieuses de les séparer. Aussi ne fût-ce pas pour une raison sérieuse, mais pour un motif des plus futiles, que cette proposition fut repoussée. On objecta le principe de la stabilité des lois qui interdisait, disait-on, de

modifier trop facilement une institution en vigueur depuis peu d'années.

Enfin, la loi de 1838 a augmenté *le délai* pour surenchérir; elle l'a porté de huitaine à quinzaine, ce qui constitue une nouvelle différence entre les deux surenchères qui peut paraître difficilement justifiable. Il est possible cependant de l'expliquer, comme d'ailleurs la différence de taux, par cette idée que l'on tient, en matière commerciale, à donner aux créanciers le plus de garanties possible, idée qui est certainement la base même du régime de la faillite. D'un autre côté, il nous semble que, le législateur ayant entendu que l'adjudication des biens du failli après l'union emportât la purge des privilèges et hypothèques, on agit sagement en accordant aux créanciers munis de ces sûretés un délai moins bref pour porter une surenchère.

En terminant ces notions générales, rappelons que la surenchère de l'article 573 du Code de Commerce dont nous nous occupons, est, à notre avis du moins et suivant l'opinion généralement admise aujourd'hui, la seule surenchère possible. Elle exclut celle du sixième dont elle tient la place; et comme l'adjudication des immeubles du failli après l'union fait perdre aux créanciers hypothécaires le droit de surenchérir du dixième dans les termes de l'article 2185 du Code Civil, on ne conçoit pas l'exercice de cette dernière surenchère.

CHAPITRE DEUXIÈME

Cas d'application de la surenchère après faillite.

La jurisprudence, avons-nous dit (1), a autorisé les syndics, à aliéner, *avant l'union*, les immeubles du failli. Cette vente, toutefois, doit être revêtue des formes judiciaires.

On s'est demandé, dès lors, s'il ne convenait pas de permettre, en pareille hypothèse, la surenchère spéciale du dixième organisée par le Code de Commerce. Nous ferons remarquer tout d'abord, que la surenchère dont nous parlons a un caractère exceptionnel et que, par suite, on ne saurait l'étendre à des hypothèses qui n'ont pas été expressément prévues par la loi. Or l'article 573 du Code de Commerce se réfère évidemment à l'article qui le précède et qui vise expressément les ventes après union.

De plus nous avons observé précédemment (II^e Partie, Chapitre II) que la vente avant l'union avait le caractère d'une vente purement volontaire et qu'elle était susceptible pour cette raison d'une surenchère du dixième après aliénation volontaire; elle est susceptible aussi de la surenchère du sixième à cause des formes que revêt l'aliénation. Quant à la surenchère spéciale

(1) Voir *suprà*, II^e partie, p. 100.

qui nous occupe, elle ne lui est pas applicable, car elle dérive, non pas du Code de Procédure, où la surenchère du sixième est de droit commun, mais du Code de Commerce où la surenchère du dixième est absolument exceptionnelle et exclut celle du sixième dans l'hypothèse où elle peut avoir lieu. D'ailleurs l'article 573 s'occupe de l'adjudication des immeubles sur la poursuite des syndics. Or, avant l'union, le fait par les syndics d'aliéner les immeubles du failli ne constitue pas une véritable poursuite.

Créée exclusivement pour le régime de la faillite, la surenchère du dixième dont nous parlons ne peut s'appliquer qu'à des aliénations qui sont une conséquence directe de ce régime. C'est ainsi que l'adjudication sur licitation destinée à mettre fin à l'indivision sur un immeuble dont le failli est propriétaire par indivis ne serait pas susceptible de la surenchère du dixième, mais seulement de celle du sixième qui est la surenchère de droit commun. Ce n'est pas le régime de la faillite qui a déterminé cette licitation et on ne peut pas dire qu'il s'agit d'une vente poursuivie par les syndics.

CHAPITRE TROISIÈME

Conditions de fond de la surenchère après faillite.

Nous suivrons à ce point de vue la même méthode que dans nos deux autres parties; toutefois nos explications sur ces différents points seront très brèves, les questions qui se présentent ici ayant déjà été résolues au sujet de la surenchère du sixième. Nous examinerons donc successivement : A. les personnes qui peuvent surenchérir; B. le taux de la surenchère; C. le délai dans lequel elle doit être faite.

A. *Personnes qui peuvent surenchérir.* — Nous avons vu que la loi de 1838, rapprochant notre surenchère de la surenchère du sixième, donnait à toute personne le droit de surenchérir. Nous ferons remarquer que, comme il s'agit ici d'expropriation forcée, l'exception de garantie ne pourra pas être opposée; ainsi le co-licitant du failli aura le droit de surenchérir du dixième, sans qu'on puisse lui opposer la règle : « qui doit garantie ne peut évincer. » Nous avons vu que pareille faculté lui était interdite en matière de purge des hypothèques.

Pour les conditions de capacité requises en matière de surenchère du dixième après faillite et pour les différentes incapacités, nous renvoyons aux explications

que nous avons données à cet égard dans notre chapitre troisième de la première partie.

B. *Taux*. — A la différence de la surenchère après expropriation forcée, la surenchère après faillite doit être du dixième du prix principal; nous avons cherché à expliquer cette différence par la protection spéciale que la loi veut accorder aux créanciers commerciaux. De plus, c'est là un vestige de l'assimilation qu'on voulait faire entre cette surenchère spéciale aux créanciers du failli et la surenchère des créanciers hypothécaires.

C. *Délai*. — Le Code de 1807 n'établissait aucune différence à cet égard entre la surenchère du dixième après faillite et celle du sixième; le délai était de huitaine pour toutes deux. La loi de 1838 a innové à ce point de vue et l'on a prétendu que c'était sans motifs bien sérieux. S'il est vrai, a-t-on dit, qu'en matière d'adjudication après faillite, les créanciers ne reçoivent pas les sommations de l'article 692 du Code de Procédure, il faut reconnaître, d'un autre côté, qu'ils ont été liés d'une certaine manière à la procédure par la publicité qui entoure la faillite et qui les met à même de se tenir au courant de toutes les opérations. On peut cependant justifier la prolongation du délai, comme nous l'avons montré plus haut, par l'idée de protection toute particulière accordée par la loi des faillites aux créanciers faisant partie de la masse.

CHAPITRE QUATRIÈME

Formes de la surenchère après faillite.

Le Code de 1807 réservant aux seuls créanciers du failli le droit de surenchérir, semblait vouloir assimiler la surenchère après faillite à la surenchère des créanciers hypothécaires. Aussi, partant de cette idée, avait-on proposé, dans le silence du Code, d'appliquer à la surenchère qui nous occupe les formes de la surenchère après aliénation volontaire. Sans doute, la surenchère après faillite qu'organisait le Code de 1807 avait une grande analogie avec celle des créanciers hypothécaires, mais elle ressemblait encore plus à la surenchère du sixième. Comme celle-ci, notamment, elle était spontanée et venait après une enchère. Or le fait qu'elle venait après une enchère devait faire pencher à lui appliquer les formes de la surenchère du sixième qui se produit dans les mêmes circonstances. C'est ce qu'a décidé en termes exprès la loi de 1838. L'article 573 nouveau du Code de Commerce s'exprime en effet à ce point de vue de la façon suivante : « *Elle sera faite au greffe du Tribunal civil, suivant les formes prescrites par les articles 710 et 711 du Code de Procédure civile.* »

Il ne nous reste donc plus qu'à renvoyer pour le détail de ces formes au chapitre IV de notre première partie où nous avons examiné la question, en ce qui concerne la surenchère après expropriation forcée.

CHAPITRE CINQUIÈME

Effets de la surenchère après faillite ou liquidation judiciaire.

La surenchère qui se produit après l'adjudication des biens d'un failli ou d'un liquidé n'est soumise, au point de vue des effets, à aucune règle spéciale.

S'agit-il d'une vente intervenant avant l'union des créanciers, nous savons que cette vente est une vente volontaire exigeant le consentement personnel du débiteur et que l'article 573 du Code de Commerce ne lui est pas applicable. Mais comme elle est soumise par l'article 572 aux formes prescrites pour les ventes de bien de mineurs, elle pourra être suivie comme cette dernière, soit de la surenchère du sixième ou surenchère de droit commun en matière de vente judiciaire, soit de la surenchère du dixième réservée aux créanciers hypothécaires. Or, nous appliquerons sans exception à ces deux surenchères les règles posées plus haut dans le chapitre V de notre première et de notre deuxième partie.

Que si la vente est postérieure à l'union, nous nous trouvons alors en présence du texte de l'article 573 du Code de Commerce qui pose des règles spéciales touchant la surenchère. Nous avons déjà étudié ces règles,

particulièrement dans le chapitre III de cette partie qui traite des conditions de fond.

Mais l'article 573 du Code de Commerce présente-t-il quelques modifications aux règles ordinaires, relativement aux effets de la surenchère ? Aucunement ! Il se borne à déclarer applicable à la vente des immeubles du failli la règle « surenchère sur surenchère ne vaut ». Voilà tout. De ce silence il y a lieu de conclure que le législateur a entendu se référer aux règles de droit commun en matière de surenchère, qui se trouvent dans les articles 708 et suivants du Code de Procédure civile.

Les effets de la surenchère spéciale du Code de Commerce sont donc absolument identiques à ceux que produit la surenchère après expropriation forcée. Or, comme nous avons déjà traité cette matière dans notre première partie (Chapitre V. *Des effets de la surenchère du sixième*), il nous suffit de nous reporter à nos explications antérieures. Nous n'avons plus à prendre parti sur les graves controverses que nous avons longuement exposées. Ainsi, sur le point de savoir, dans le cas où l'adjudication sur surenchère est prononcée au profit d'un tiers, quel est l'évènement qui produit la résolution du droit du premier adjudicataire, nous dirons, contrairement à la jurisprudence de la Cour de Cassation, que ce n'est pas la survenance d'une surenchère qui opère la résolution de la première adjudication ; pour nous cet effet ne se produit qu'à la suite du juge-

ment d'adjudication. De même, nous maintiendrons ici la solution que nous avons donnée à l'importante question de savoir à qui la propriété a appartenu dans l'intervalle qui sépare la première adjudication de la seconde. Comme en matière d'expropriation forcée, nous repousserons l'opinion émise par certains auteurs et d'après laquelle il faudrait réputer l'adjudicataire sur surenchère rétroactivement propriétaire depuis le jour de la première adjudication. La condition résolutoire qui affecte le droit de l'adjudicataire primitif se réalisant par l'événement du jugement d'adjudication sur surenchère, les choses doivent être remises en l'état où elles étaient avant l'acte résolu. En d'autres termes la propriété fait retour au failli ou au liquidé qui est censé ne l'avoir jamais perdue.

Vu : *Le Doyen de la Faculté,*
GLASSON.

Vu : *Le Président,*
ANDRÉ WEISS.

Vu et permis d'imprimer :
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
GRÉARD.

TABLE DES MATIERES

	Pages.
INTRODUCTION.....	5

PREMIÈRE PARTIE

DE LA SURENCHÈRE APRÈS ALIÉNATION FORCÉE OU SURENCHÈRE DU SIXIÈME

CHAPITRE PREMIER. — Notions générales et historique.....	15
CHAPITRE DEUXIÈME. — A quelle vente s'applique la suren- chère du sixième.....	27
CHAPITRE TROISIÈME. — Conditions de fond auxquelles doit satisfaire la surenchère	36
CHAPITRE QUATRIÈME. — Formes de la surenchère.....	47
CHAPITRE CINQUIÈME. — Effets de la surenchère et du juge- ment d'adjudication sur surenchère du sixième.....	53
PREMIÈRE HYPOTHÈSE. — <i>L'immeuble est adjugé à un autre que le surenchéri.....</i>	54
DEUXIÈME HYPOTHÈSE. — <i>L'immeuble est adjugé au premier adjudicataire.....</i>	62
I. — Obligations résultant de l'adjudication sur suren- chère	63
II. — Transmission de la propriété.....	67
III. — Purge des droits réels accessoires.....	71

DEUXIÈME PARTIE

DE LA SURENCHÈRE APRÈS ALIÉNATION VOLONTAIRE OU SURENCHÈRE DU SIXIÈME

CHAPITRE PREMIER. — Notions générales et historique.....	85
CHAPITRE DEUXIÈME. — Cas d'application de la surenchère du dixième.....	97

CHAPITRE TROISIÈME. — Conditions de fond de la surenchère après aliénation volontaire.. .. .	110
CHAPITRE QUATRIÈME. — Formes de la surenchère.....	123
CHAPITRE CINQUIÈME. — Effets du jugement d'adjudication sur surenchère du dixième après aliénation volontaire.....	126
PREMIÈRE HYPOTHÈSE. — <i>L'adjudication de l'immeuble est prononcée au profit d'un étranger.....</i>	126
I. — <i>L'adjudication sur surenchère opère la résolution rétroactive du droit de propriété de l'acquéreur surenchéri et le vendeur a conservé la propriété jusqu'au jugement d'adjudication.....</i>	127
II. — <i>L'adjudication opère la résolution rétroactive de l'aliénation primitive et l'adjudicataire est censé propriétaire du jour de la première vente.....</i>	132
III. — <i>La résolution est facultative pour l'acquéreur dans ses rapports avec son vendeur.....</i>	133
IV. — <i>L'adjudication sur surenchère laisse subsister l'aliénation primitive.....</i>	134
DISCUSSION DE CES DIVERS SYSTÈMES.....	137
DEUXIÈME HYPOTHÈSE. — <i>Le surenchéri reste adjudicataire définitif.....</i>	157

TROISIÈME PARTIE

DES SURENCHÈRES APRÈS FAILLITE ET LIQUIDATION JUDICIAIRE

CHAPITRE PREMIER. — Caractères généraux et historique.....	163
CHAPITRE DEUXIÈME. — Cas d'application de la surenchère après faillite.. .. .	167
CHAPITRE TROISIÈME. — Conditions de fond de la surenchère après faillite.. .. .	169
CHAPITRE QUATRIÈME. — Formes de la surenchère après faillite.....	171
CHAPITRE CINQUIÈME. — Effets de la surenchère après faillite ou liquidation judiciaire.....	172

